

★税制改正で相続税の小規模宅地等の特例はどうなるの？

平成25年度税制改正法案が3月末に可決・成立し、いよいよ平成27年1月1日以後の相続で相続税の増税が決まりました。これを受けて、今回は課税価格別相続税の早見表をご案内いたしました。

今回は、平成25年度税制改正重要項目の一つである『小規模宅地等の特例の拡充』についてご案内いたします。この規定は課税価格の減額効果が大きく、適用を受けるかどうかで相続税の有無が決まるケースも多数あることから、事前に検討をしておくことおすすめします。(若林 茂)

◎平成26年1月1日以後の相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税から適用

1. 独立区分型の二世帯住宅について

適用対象となる特定居住用宅地等の範囲に、被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物のうち当該被相続人、当該被相続人の配偶者又は当該被相続人の親族の居住の用に供されていた一定の部分に対応する宅地等を追加するとされました。これにより、独立区分型の二世帯住宅の各独立部分に親子が別れて居住していても、その子が居住している自宅部分についても適用対象となります。

《現行》

被相続人の自宅部分・・・適用対象
親族(子)の自宅部分・・・対象外
[一棟の建物]



《改正後》

被相続人の自宅部分・・・適用対象
親族(子)の自宅部分・・・適用対象
[一棟の建物]

2. 老人ホームに入所して空き家となった自宅について

適用対象となる宅地等の範囲に、被相続人の居住の用に供されていた宅地等で一定の事由により相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかったものを追加するとされました。これにより、老人ホームに入所しているケースでの要件が緩和され、次の要件を満たしていればたとえ老人ホームの終身利用権を取得していても空き家となった自宅について適用を受けることが可能となります。

- ①. 被相続人に介護が必要なため入所したものであること。
- ②. 当該家屋が貸付け等の用途に供されていないこと。

◎平成27年1月1日以後の相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税から適用

1. 特定居住用宅地等の適用対象面積の上限を330㎡に拡大

240㎡から330㎡に拡大しますが、都市部で240㎡以上の自宅敷地を有する人は少数派であると考えられます。しかし、賃貸アパート等も所有するケースでは、特定居住用宅地等で適用しきれない面積を貸付事業用宅地等で適用する場合に、一定の拡大効果が期待できます。

《現行》

240㎡



《改正後》

330㎡

2. 居住用宅地と事業用宅地の完全併用

居住用宅地と事業用宅地の両方について適用を受ける場合、現行では一定の調整計算の上最大400㎡までとなっていたのですが、今回の改正では完全併用が認められ330㎡と400㎡との合計730㎡まで適用可能となります。

《現行》

限定的な併用

特定居住用・・・240㎡
特定事業用等・・・400㎡
→(調整計算の上)最大400㎡



《改正後》

完全併用

特定居住用・・・330㎡
特定事業用等・・・400㎡
→最大730㎡