

★税制改正を踏まえた小規模宅地等の評価減の特例の活用

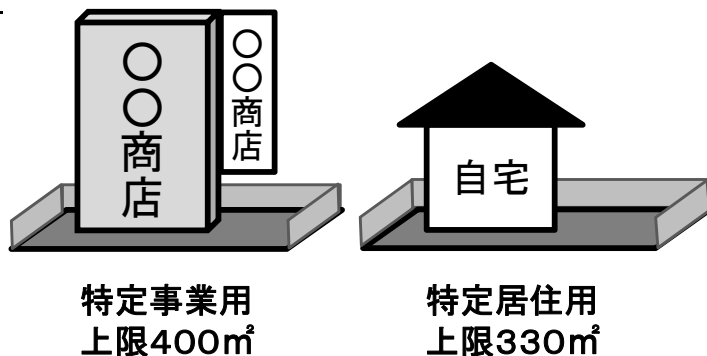
平成27年から、相続税の基礎控除が大幅に縮小され、相続税が課税される方が増えることが予想されます。そのため、一定の要件を満たせば宅地の評価額を最大80%減額できる「小規模宅地等の特例」は、より重要性を増しています。

今回は、この特例について気になる点を改正内容を踏まえて紹介いたします。（若林茂）

◎居住用宅地と事業用宅地の併用

平成27年からは、居住用宅地の限度面積330㎡と事業用宅地の限度面積400㎡のそれぞれについて上限まで併用が可能となります。

そこで、事業を行っている方は遊休地を事業に活用したり、自宅隣地を購入し庭として一体利用するなど、特例の適用を無駄なく受けられるよう事実上・外見上の整備をしておくことが考えられます。



◎独立区分型の二世帯住宅による同居

平成26年からは、建物内部でつながっていない二世帯住宅でもこの特例の適用を受けることが可能となりました。

いままで完全な同居にはなかなか踏み切れなかった方も、この機会に独立区分型の二世帯住宅による同居を検討してみる価値はあると思われます。

ただし、この建物が区分登記されている場合には、現在の解釈では被相続人の居住部分のみが適用対象となるため注意が必要です。

※【すでに、区分登記の二世帯住宅に居住している場合】

前述のとおり、このままではこの特例の適用を敷地の全体について受けることができないため、次の方策を検討する必要があります。

①区分登記されている二世帯住宅の専有部分すべての所有者持分が同じである場合

→区分登記をやめる。

②専有部分ごとに所有者が異なる場合

→所有者がすべて同じになるような方法（贈与・相続、売買など）がないか検討する。

◎老人ホームへの入居

平成26年からは、介護の必要性から老人ホームに入居した場合の、元の自宅へのこの特例の適用要件が緩和されました。しかし、老人ホームへの入居はまだ先のこととお考えの方も、いざ入居となったときに慌てないために、早めに同居を検討しておくか、または、子は相続時まで自分の家を持たずに賃貸物件等に居住を続けておくなど、一定の要件を満たして適用を受けられるように対策を検討する必要があります。

今回の活用方法はあくまで概要であるため、個別の適用関係については専門家に相談することになります。しかし、事後の対応ではできることは限られるため、事前に対策を講じることが有効となります。

そのため、まずは相続税の試算をして、そもそも相続対策が必要なのかどうかを把握しておくことをおすすめします。