

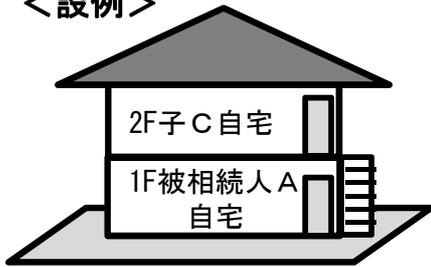
★区分型二世帯住宅の小規模宅地の特例改正内容に疑問点

OSA通信第41号などでもご案内の通り、平成26年1月1日以後相続開始の相続税申告において、二世帯住宅に関する小規模宅地等の課税価格の特例について、建物の構造要件が緩和されます。

しかしながら、5月31日に発表された改正特別措置法施行令では、税制改正大綱とは異なる表現ぶりとなっており、その解釈に疑問点が生じています。今後、通達等で解釈が明らかになると思われますが、その疑問点について今回ご案内します。
(長掛 栄一)

◎税制改正大綱で謳われた改正内容と政令における改正内容の違い

<設例>



区分型二世帯住宅

1階と2階は完全に独立区分されており、建物内部でつながっている部分はない構造となっている

土地：240㎡

建物：1F 100㎡ Aと配偶者Bが居住

2F 100㎡ Aの子供Cが居住

<ケース1>

建物登記が1Fは所有者A、2Fは所有者Cと階ごとに区分登記されている

<ケース2>

建物登記が全体で所有者A、C2名で2分の1ずつの共有になっている

適用対象範囲	特例対象となる宅地の範囲の考え方	設例で適用対象となり得る取得者	適用対象面積
税制改正大綱での表現	<ケース1><ケース2>共通 <u>二世帯住宅が被相続人とその親族が居住していれば、親族の居住対応部分も特例対象とする</u>	配偶者B 子C	240㎡
政令での表現	<ケース1> 被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物が建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物（ <u>区分登記された建物</u> ）である場合 ⇒ <u>当該被相続人の居住の用に供されていた部分（1階部分のみ）</u>	配偶者B	120㎡
	<ケース2> 被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物が区分登記されていない場合 ⇒ <u>被相続人又は当該被相続人の親族の居住の用に供されていた部分（建物全体）</u>	配偶者B 子C	240㎡

◎解釈の疑問点

政令に謳われた「建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物」は、どうやら分譲マンションを念頭に定義されたようです。

二世帯住宅も構造上独立していれば区分所有建物として登記することが可能です。<ケース1>のように土地は親が所有、二世帯住宅を建築する際には親子資金を出し合って建築し、それぞれの自宅部分の所有権を明らかにするために建物を区分登記する例は実際に良く見受けられます。

同じ「区分型」二世帯住宅でも登記方法によって小規模宅地等の課税価格の特例の適用できる範囲が異なるのは、実務面からみても疑問に感じます。

今後法令解釈通達等を通じ解釈が明らかになると思われますが、親族のみで所有している建物であれば、区分登記された建物であっても、<ケース2>と同様の解釈ができるよう国税当局が対応することを願っています。