

## ★小規模宅地等の特例の見直し

平成30年度税制改正法案が平成30年3月28日に国会で可決、成立しました。これにより相続税の課税価格の計算の特例である、小規模宅地等の特例も見直されることとなりました。本号では、その中でも特に改正による影響の大きい特定居住用宅地等の特例の改正点をお知らせします。

(塚越康仁)

### ◎特定居住用宅地等の特例の概要

被相続人等の自宅を相続や遺贈によって取得した場合で一定の要件を満たすときは、その自宅の土地評価額は330㎡を限度に80%の減額をすることができます。

### ◎特例の改正内容

適用対象者	改正前	改正後
①	被相続人の配偶者	
②	被相続人の同居親族 (相続税の申告期限まで引き続き当該宅地を有し、かつ当該建物に居住していること)	
③	上記①②に該当する者がいない場合、次の要件の全てを満たす被相続人の親族	
	A) 相続開始前3年以内にその者又はその者の配偶者の所有する家屋に居住したことがないこと B) 相続税の申告期限まで引き続き当該宅地等を有していること	A) 相続開始前3年以内にその親族、その親族の配偶者、その親族の三親等内の親族又はその親族と特別の関係にある法人が所有する家屋に居住したことがないこと B) その親族が居住している家屋を被相続人の相続開始前のいずれの時点においても所有していたことがないこと C) 相続税の申告期限まで引き続き当該宅地等を有していること

<改正前>

特例適用可



<改正後>

特例適用不可

土地建物は被相続人が所有

### ◎改正の影響

特定居住用宅地等の特例の趣旨は相続人の生活基盤となる財産に対する課税負担を軽減することにあります。ところが近年は、自宅を親族や同族会社へ譲渡することで意図的に上記③の状態を作り出すようなスキームが見受けられるようになり、今回の改正によりこのようなスキームは封じ込められる結果となりました。

一方、通学や通勤のためやむなく親族の家に居住していた場合など、取得者の状況が本来の特例の趣旨に合致する場合であっても、今回の改正によって特例の適用を受けることができなくなるケースもあります。

なお本改正には経過措置が設けられており、平成30年3月31日時点で現行の要件を充たしている宅地等を平成32年3月31日までに相続等により取得する場合は、本特例の適用を受けることができます。

### ◎留意点

小規模宅地等の特例は、相続税の課税価格の計算及び相続税額の計算に大きな影響を及ぼす一方、特例の適用に際しては全ての要件を充たしているかどうかの確認が重要です。またこの特例は数年ごとに改正が行われているため、特例の適用の可否についてはその都度確認する必要があります。