

財務 VOL.51

知っておきたい相続③—小規模宅地等の特例—

先月号では、相続税の具体的な計算方法につきましてご説明させて頂きました。少しでも先生方のご理解のお役に立てれば幸いです。

さて、先々月号でもご紹介させて頂きましたが、平成27年から相続税の基礎控除額が引き下げられ、多くの方の税負担が増えることが予想されております。しかし、すでにご存知の方もおられると思いますが、土地につきましては「**小規模宅地等の特例**」という規定の適用を受けることにより、負担を軽減することができます。

今回は、こちらの制度につき、具体例を交えてご説明させて頂きます。なお、具体的な税金の軽減額の計算における前提条件につきましては、簡便的に土地の相続税評価額を**20万円/㎡**として試算しておりますのでご了承ください。

また、**近く改正される項目**もごさいますので、そちらにつきましても合わせて解説させて頂きます。

要件と軽減の内容

「小規模宅地等の特例」には以下の4つのパターンがございます。

(1) 特定居住用宅地等の特例

- 以下のいずれかに該当する場合等に適用が受けられます。
 - ① 先生の**配偶者**が、先生の**自宅の敷地**を相続した場合
 - ② 先生と**同居している方**が、当該**自宅の敷地**を相続し、相続後も居住を続ける場合
- 軽減の内容
敷地のうち**240㎡**を限度として、**80%**の軽減を受けることができます。
例えば、相続人が先生と同居しているご子息であれば基本的に適用の対象となり、最大で**(240㎡ × 20万円) × 80% = 3,840万円**分、課税相続財産の金額を減らすことが可能となります。

(2) 特定事業用宅地等の特例

- ※ 先生が**個人事業主**である場合に適用が受けられます。
- 先生の**診療所の敷地**を相続した方が、**事業**(診療所経営)を**承継**する場合
- 軽減の内容
敷地のうち**400㎡**を限度として、**80%**の軽減を受けることができます。
例えば、相続人が先生の後継者であるご子息であれば適用の対象となり、最大で**(400㎡ × 20万円) × 80% = 6,400万円**分、課税相続財産の金額を減らすことが可能となります。

(3) 特定同族会社事業用宅地等の特例

- ※ 先生の事業が**医療法人**である場合に適用が受けられます。
- **医療法人の理事**が、法人所有の**診療所の敷地**を相続した場合
- 軽減の内容
(2) 特定事業用宅地等の特例と同様です。

(4) 貸付事業用宅地等の特例

- 先生所有の**賃貸用不動産の敷地**を相続した方が、相続後も賃貸事業を継続する場合
- 軽減の内容
敷地のうち**200㎡**を限度として、**50%**の軽減を受けることができます。
例えば、先生と離れて暮らしておられるご息女であっても適用の対象となり、最大で**(200㎡ × 20万円) × 50% = 2,000万円**分、課税相続財産の金額を減らすことが可能となります。

※ 上記(1)～(4)は、一定の要件を満たせば**併用することも可能です**(但し上限設定あり)。

改正の内容について

現行では、上記(1)～(4)の併用(例えば、自宅の敷地と診療所の敷地等)が可能なのは**最大400㎡まで**となっております。

しかし、**平成27年1月1日以後**開始相続分につきましては、

- I. **自宅の敷地**(上記(1))の適用面積の限度が、240㎡から**330㎡**に拡大されます。
- II. **自宅の敷地**(上記(1))と**診療所の敷地**(上記(2)・(3))の両方を所有している場合、最大**330㎡ + 400㎡ = 730㎡**まで、**80%**の軽減を受けることが可能となります。

具体的にどのような影響があるのか、軽減可能額の上限を計算しますと、

- ① 現行 **(400㎡ × 20万円) × 80% = 6,400万円**
- ② 改正後 **(730㎡ × 20万円) × 80% = 1億1,680万円**

改正により、**軽減可能額がかなり大きくなっている**ことがお分かりいただけると思います。相続税の増税と同時に適用される改正項目ですので、漏れなく活用したいものです。

(注)実際に特例の適用を受けるにあたっては、紙面の都合上ご案内に不足のある要件等もございますので、詳しくは顧問税理士等にご相談下さい。