

財務 VOL.59

2世帯住宅に係る相続税が変わります！

今回は、平成26年1月1日以降に発生する相続に適用される「小規模宅地等(特定居住用宅地等)の特例の改正」について取り上げます。特に、2世帯住宅にお住まいの先生方にとっては、相続税に大きな影響を及ぼす場合もありますので、ご確認頂ければ幸いです。

小規模宅地等(特定居住用宅地等)の特例とは

財務 VOL.51 『知っておきたい相続③—小規模宅地等の特例』でも一部ご紹介させて頂きましたが、再度取り上げ、詳しくご説明させて頂きます。

相続の発生により、被相続人(先生)の配偶者(奥様)又は被相続人と同居※していた親族(お子様等)が、被相続人の住宅の土地部分を相続した場合、当該土地については、**240㎡**(平成27年1月1日以降は**330㎡**)までは、相続税の課税対象となる金額が80%軽減されます。

具体的な数値で計算致しますと、例えば、5千万円の土地240㎡であれば、相続税の課税対象となる金額を5千万円×80%=4千万円軽減することができます。相続税に与える影響が非常に大きいことがお分かり頂けるかと思えます。

※ 同居していない親族であっても、

1. 被相続人に配偶者がいないこと
2. 被相続人に同居していた親族がいないこと
3. 当該親族が相続発生の前3年から自己・配偶者所有の住宅(持ち家)に居住していないこと

等の一定の要件を満たせば、適用される場合もあります。

なお、構造上の区分があり、「内部では行き来できない2世帯住宅に居住している親族」については、「同居」とは認められていませんでした。

改正の影響

まず、被相続人が「老人ホーム等」に入居している場合であっても、平成26年1月1日以降に発生する相続については、

1. 被相続人が死亡の直前において、要介護認定・要支援認定・障害支援区分の認定等を受けており、一定の施設に入居していたこと
2. 被相続人の住宅を貸付等に使用していないこと

等の一定の要件を満たせば、特例の適用を受けることができることとされました(特例の適用が認められた事例は従来からもありましたが、要件が緩和された上で明文化されました)。

また、左記「内部では行き来できない2世帯住宅に居住している親族」であっても、平成26年1月1日以降に発生する相続については、「同居」と認められ、特例の適用を受けることができるようになりました。

登記が大きなポイント

ただし、上記の2世帯住宅のケースのうち、住宅が「区分登記」されている場合には、親族の区分に係る土地には特例の適用はありませんので、注意が必要です。

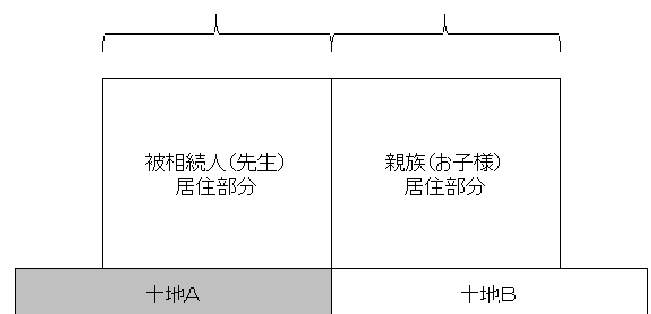
具体的には、【図1】の場合ですと、土地A・Bの両方について特例の適用を受けられますが、【図2】の場合ですと、「区分登記」されておりますので、土地Aのみが特例の対象となり、土地Bには特例の適用はありません。

【図1】 共有登記



(*) 土地は全て被相続人(先生)の所有と仮定

【図2】 区分登記



(*) 土地は全て被相続人(先生)の所有と仮定