

# 税務Q&A



## 相続税の小規模宅地等特例の見直し(特定居住用宅地等を中心として)

九州北部税理士会 福岡支部 調査研究委員会 山本 教貴  
(ホームページ <http://www.kyuhokuzei-fukuoka.jp/>)



私は、国内で親と同居していませんが、相続の際に、被相続人である親と同居してなくても居住用として土地の評価減ができる場合があると聞きました。この制度の概要と平成30年度の税制改正で見直しが行われた点について教えてください。



### 1. 相続した居住用の宅地等の価額の特例について

個人が相続で取得した財産のうち、被相続人等の居住用として使用していた宅地等で、一定の要件を充たす場合には限度面積330㎡までの部分については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、80%を減額します(「特定居住用宅地等の特例」)。

これは、被相続人が自宅として居住していた土地は、相続人にとっても生活基盤となる重要なものであるところ、多額の相続税がかかると例えば売却せざるを得なくなる可能性があるため、生活を維持する観点から、大幅な評価減をすることができる特例を設けているものです。

例えば、居住用宅地の敷地面積が300㎡、評価額3,000万円の土地であれば、80%の2,400万円の相続税評価が減額され、評価減後の600万円が相続税の課税対象ということになります。このように適用できる場合には、大きな節税が可能となる特例です。

### 2. 同居していない親族の要件について

特定居住用宅地の特例については、(1)被相続人の配偶者、(2)被相続人と同居していた親族、(3)被相続人と同居していない親族、のいずれかに該当すれば、適用できる可能性があります。それぞれについて要件は異なります。

ご質問のケースは、(3)被相続人と同居していない親族(持ち家に居住していない者という意味で「家なき子」と呼ぶ場合があります)です。配偶者や同居している親族の場合より厳格な、以下の①から③要件のすべてを充足

することが求められます。

- ① 被相続人に配偶者や同居している親族がないこと
- ② 相続した人は、相続開始前3年以内に自己又はその配偶者の所有する家屋に居住したことがないこと
- ③ その宅地等を相続税の申告期限まで有していること

### 3. 平成30年度改正

なお、平成30年の税制改正で、いわゆる「家なき子」の対象の範囲から次の①、②に掲げる者が除外されました。(平成30年4月1日以後開始する相続より適用となります。)

- ① 相続開始前3年以内に、その者の3親等内の親族またはその者と特別な関係のある法人が有する国内にある家屋に居住したことがある者
- ② 相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者

これは、自宅を親族や特別な関係のある会社等に譲渡することにより、いわゆる「家なき子」の要件を満たすものとして申告する事案があり、問題になったためとされています。

この改正により、例えば、別居している子に持ち家がある場合に、その子の家屋を孫に贈与等を行うことにより、実家を相続するような事案には、本特例の適用ができなくなります。

以上のように、本特例については、要件も複雑であり、適用できるかについては、事実関係の詳細な確認が重要になります。早めにお近くの税理士にご相談ください。

相続税?

