

【相続】 小規模宅地等の特例とは

相続税の各種特例のうち最重要と言っても過言ではない特例が、「小規模宅地等の特例」です。小規模宅地とあるのでなんとなく土地に関する特例だろうな・・・というのはわかると思います。小規模宅地等の特例のQ&Aを纏めてみました。

Q & A

Q. 被相続人と別居していたら生計一親族には該当しませんか？

A. 被相続人と別居であっても被相続人からの仕送りが主な収入である場合には生計一親族となります。

Q. 建物の敷地でない、例えば駐車場の敷地についてもこの特例の適用が可能ですか？

A. 可能です。

上記要件②に構築物の敷地も含まれていますので、アスファルトや砂利敷の駐車場であってもこの特例の適用が可能です。なお、土がむき出しになっているような青空駐車場については構築物の敷地とは言えませんのでこの特例の適用は出来ません。

Q. 相続人でない孫に遺贈した土地についてこの特例の適用は可能ですか？

A. この特例を適用できる人は親族（配偶者、三親等内の姻族及び六親等内の血族）であれば適用が可能であるため相続人でない孫でも適用できます。

ちなみに、内縁の妻に対して土地を遺贈したとしてもこの特例の適用は出来ません。

Q. 完全分離型の二世帯住宅（玄関が別で建物内部で行き来が出来ない住宅）の敷地であってもこの特例の適用は出来ますか？

A. 平成 25 年度税制改正で平成 26 年 1 月 1 日以降相続開始案件であればこの特例の適用が可能となりました。ただし、当該二世帯住宅の建物の登記が区分登記建物である場合にはこの特例の適用を受けることが出来ない可能性があるため注意が必要です。

Q. 被相続人が亡くなる前に老人ホームに入居していて、その老人ホームにて亡くなりました。

この場合、老人ホーム入居前に被相続人が居住していた住宅の敷地についてこの特例の適用を受けることができるのでしょうか？

A. 平成 25 年度税制改正で平成 26 年 1 月 1 日以降相続開始案件であれば、下記を満たすことにより、この特例の適用が可能となりました。

- ・ 要介護認定又は要支援認定等を被相続人が受けていたこと
- ・ 被相続人が 都道府県に届出がされている老人ホーム等に入居したこと

Q. 被相続人の住んでいた宅地が複数ある場合には、全てにこの特例の適用が可能でしょうか？

A. 被相続人が主として居住の用に供していた一つの宅地に限られます。

Q. 被相続人の営んでいた事業をその土地を取得した相続人が転業した場合にはこの特例の適用は受けられますか？

A. 事業継続要件は事業の同一性も要件に内包されるため転業があった場合にはこの特例の適用は受けられません。

ただし、一部を転業した場合（喫茶店兼菓子屋を喫茶店のみに変更）には事業の同一性が認められれば特例の適用を受けられる可能性もあります

Q. 会社が不動産貸付業をやっていますが、80%の評価減は可能ですか？

A. 特定同族会社事業用宅地等に該当するためには会社が貸付事業以外の事業である必要があるため、80%評価は出来ません。

Q. 親族に低額で貸し付けていた宅地等についてこの特例の適用は可能ですか？

A. 相当の対価（世間相場並みの対価）での貸付が前提となっているため世間相場に比較して低額な地代ではこの特例の適用は受けられません。

Q. 被相続人が経営していたアパートの一室がちょうど相続開始日前後だけ空室となっていました。この場合にその空室部分にはこの特例の適用は難しいでしょうか？

A. その空室の期間が一時的と認められる場合にはその空室部分についてもこの特例の適用は可能です。