

### 「相続における小規模宅地等の特例の注意点(基礎編)」



小規模宅地等の特例は、相続税の申告で相続財産に宅地等がある場合は適用可能なケースが多く、重要な規定となります。

小規模宅地等の特例は、個人が相続又は遺贈（死因贈与を含む。）により取得した宅地等で、「特定事業用宅地等」「特定同族会社事業用宅地等」「特定居住用宅地等」「貸付事業用宅地等」について、相続税の課税価格に算入すべき価額につき一定の減額割合により減額される特例規定で、その適用上限面積・減額割合は次のとおりです（措法 69 の 4①②）。

#### <宅地等の種類別の適用上限面積と減額割合 >

宅地等の種類		適用上限面積	減額割合
特定事業用宅地等 特定同族会社事業用宅地等	A	400 m <sup>2</sup>	80%
特定居住用宅地等	B	240 m <sup>2</sup> (※2)	80%
貸付事業用宅地等	C	200 m <sup>2</sup>	50%

(※1)小規模宅地等の特例を受ける宅地等の種類が複数ある場合などは、次の要件を満たす必要があります（措通 69 の 4-10）(※2)。

$$Aの面積 + Bの面積 \times 5/3 + Cの面積 \times 2 \leq 400 \text{ m}^2$$

(※2)平成 25 年 1 月 29 日閣議決定の「平成 25 年度税制改正大綱」によれば、平成 27 年 1 月 1 日以降の相続又は遺贈より、次のとおりとなります。

- ・ 特定居住用宅地等の適用上限面積が 330 m<sup>2</sup>に拡充される。
- ・ 小規模宅地等の特例を受ける宅地等の全てが特定事業用宅地等及び特定居住用宅地等である場合は、それぞれの適用上限面積まで適用可能となる。

次に、小規模宅地等の特例の注意点（基礎編）をいくつかご紹介いたします。

#### 1 贈与により取得した宅地等には適用不可

小規模宅地等の特例の適用は、前述のとおり、相続又は遺贈（死因贈与を含む）により取得した財産に限られます。従って、贈与（死因贈与を除く。）により取得した宅地等には適用出来ません。（国税不服審判所 平 9. 12. 9 裁決 裁決事例集 No. 54 94 頁）。

#### 2 3年内贈与・相続時精算課税により取得した宅地等は相続税の申告でも適用不可

相続開始前3年以内にその相続に係る被相続人から贈与により取得した財産は相続税の課税価格に算入されます（相法 19①）。相続時精算課税制度による贈与により取得した財産も同様です。（相法 21 の 15①・21 の 16①）。小規模宅地等の特例は、上記のとおり贈与（死因贈与を除く）により取得した財産には適用出来ないため、3年内贈与・相続時精算課税制度により取得した宅地等については相続税の申告でも適用出来ません（措通 69 の 4-1）。

#### 3 親族以外の者が遺贈により取得した宅地等には適用不可

「特定事業用宅地等」「特定同族会社事業用宅地等」「特定居住用宅地等」「貸付事業用宅地等」のいずれも、取得者が被相続人の親族であることが要件となっています。従って、親族以外の者が遺贈により取得した宅地等には小規模宅地等の特例の適用が出来ません（措法 69 の 4③）。なお、養子は親族となる（民 809）ため、養子が相続又は遺贈により取得した宅地等は小規模宅地等の特例の適用が可能です。

#### 4 申告期限までに未分割の宅地等には原則として適用不可

小規模宅地等の特例は、相続税の申告期限までに共同相続人又は包括遺贈者によって分割されていない宅地等には、原則、適用出来ません。しかし、次の場合には、分割が確定した時点で適用可能となります（措法 69 の 4④）。

##### (1) 適用対象宅地等が申告期限から3年以内に分割された場合

この場合、当初申告書に「申告期限後3年以内の分割見込書」を添付する必要があります。（措規 23 の 2⑦五）。

##### (2) 申告期限から3年以内に分割されないことにつきやむを得ない事情がある場合

やむを得ない事情とは、相続又は遺贈に関し訴えの提起がされたことなどとなります。（措法 69 の 4④・措令 40 の 2⑬⑮・相令 4 の 2①）。この場合、上記(1)の手続をした上で、申告期限後3年経過する日の翌日から2月以内に「遺産が未分割であることについてやむを得ない事情がある旨の承認申請書」を所轄税務署長に提出し、承認を受ける必要があります。（措法 69 の 4④・措令 40 の 2⑬・措規 23 の 2⑧・相令 4 の 2②・相規 1 の 6）。

#### 5 更正の請求は4月以内

上記「4」の(1)(2)で、分割確定による小規模宅地の特例等の適用で相続税額が減少する場合、分割確定の事実を知った日の翌日から4月以内に更正の請求が可能です。（措法 69 の 4⑤・措令 40 の 2⑯・相法 32）。

## <著者プロフィール>

酒井 均

株式会社 ファイブスター 取締役 COO マネージングディレクター

平成2年から平成24年までグラントソントン太陽 ASG 税理士法人に在籍。

平成25年1月より現職。法人の税務アドバイザー及び法人税・消費税申告業務、組織再編コンサルティング、事業再生コンサルティング、M&Aコンサルティング、公益法人コンサルティングなどの他、数多くの事業承継コンサルティング及び相続税申告業務を手掛ける。

主な著書：Q&A 会社法対応 事業承継対策 100 のポイント（新日本法規）（共著）

中小企業のための会社法実践マニュアル（中央経済社）（共著）

税務リスク管理マニュアル（中央経済社）（共著）

◇今後のメルマガをより良い物とするために下記のページより皆様のお声をお聞かせ下さい。

<http://www.nichizei.com/fp-enquete.html>

### メルマガ執筆者募集のお知らせ

税理士FP 実務研究会事務局では、FP 実務に関する様々なテーマでメルマガの執筆をしていただける方を募集中です。分野・テーマ等は自由です。最近の相談事例や得意分野など、ぜひ寄稿ください。執筆を希望される方は、税理士FP 実務研究会事務局【(株)日税ビジネスサービス 総合企画部】までご連絡ください。TEL 03-3340-4488