



「相続における小規模宅地等の特例の注意点(応用編)」

前回の小規模宅地等の特例の注意点の基礎編に引き続き、今回は応用編をいくつかご紹介いたします。

1 小規模宅地等の特例の適用可否は遺言・遺産分割協議の内容が大きく影響

小規模宅地等の特例の適用の対象である特定事業用宅地等・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該当するか否かは、「相続又は遺贈による取得者」「相続税の申告期限までの取得者の宅地等の所有・使用状況」に影響されます(措法69の4③)。従って、小規模宅地等の特例の適用可否は、遺言・遺産分割協議の内容が重要な要素となります。

2 複数の利用区分がある宅地等は敷地権化を検討

被相続人Aは生前に下記の図の土地・建物を所有しており、これを相続人である配偶者のBと子のCが持分として1/2ずつ相続し、相続後の状況(相続税の申告期限まで同じ状況)が同図のとおりである場合、まず1階・2階・3階それぞれに対応する宅地等の面積を各床面積で按分した上で、それぞれについてB取得分・C取得分が小規模宅地等の特例の対象かどうかを判定します。

1階・2階・3階の各対応部分の宅地等の小規模宅地等の特例の対象は同図のとおりとなります。(措法69の4③・平成22年7月13日付国税庁資産課税課情報)。

	Aの生前の状況	相続後の状況	小規模宅地等の特例の対象
3階	A・B居住	Bが引続き居住	B相続1/2が特定居住用宅地等
2階	Aの貸付事業	B・Cが貸付事業を継続	全てが貸付事業用宅地等
1階	Aの小売事業	Cが小売事業を承継	C相続1/2が特定事業用宅地等
A所有			

上記で、1階・2階・3階部分それぞれで土地・建物を区分所有登記として、土地を敷地権化すると、同様にB・Cが1/2ずつ相続する場合でも、下記の図のような遺産分割が可能となり、小規模宅地等の特例の対象面積が拡大します（措法69の4③）。

	遺産分割状況	相続後の状況	小規模宅地等の特例の対象
3階	全てB	Bが引続き居住	全てが特定居住用宅地等
2階	B1/2・C1/2	B・Cが貸付事業を継続	全てが貸付事業用宅地等
1階	全てC	Cが小売事業を承継	全てが特定事業用宅地等

敷地権化

3 適用には配偶者の税額軽減・第二次相続までを考慮：ケーススタディ

被相続人Aの相続財産の状況、第一次相続・第二次相続の状況は次のとおりです。

Aには配偶者のBと子のCの相続人がおり、B固有の財産はありません。

Aの相続財産		Aの生前の状況	相続税評価額	相続の状況
物件甲	土地(240㎡)	A・Bが居住	千円 140,000	<第一次相続> B：物件甲（居住継続）＋その他財産140,000千円 C：物件乙（事業継続）＋その他財産60,000千円 <第二次相続> C：一次のB取得財産全て
	建物		20,000	
物件乙	土地(200㎡)	Aの貸付事業用	200,000	
	建物		40,000	
その他財産		—	200,000	
計		—	600,000	

小規模宅地等の特例の適用対象の選択につき、次のケース別に第一次相続・第二次相続をとおして、相続税の納税額を検証します。

	第二次相続前の Cの自宅	第一次相続		第二次相続
		物件甲	物件乙	物件甲
ケース1	自己所有	適用選択	適用不可(※1)	適用不可(※2)
ケース2	自己所有	適用不可(※1)	適用選択	適用不可(※2)
ケース3	物件甲居住	適用不可(※1)	適用選択	適用選択(※3)

(※1) 限度面積要件による。

(※2) Cは自己所有の自宅があり、第二次相続前より物件甲に居住していないため。

(※3) Cは第二次相続後も物件甲に居住。

上記のケース別による相続税の納税額は次のとおりとなります。なお、各財産の相続税評価額は第一次相続・第二次相続で変化しないものとします。

			相続税 評価額	小規模宅地等の 特例による減額	課税 価格	相続 税額	配偶者の 税額軽減	納税額
			千円	千円	千円	千円	千円	千円
ケース 1	一次	B	300,000	△112,000	188,000	51,315	△51,315	0
		C	300,000	—	300,000	81,885	—	81,885
		計	600,000	△112,000	488,000	133,200	△51,315	81,885
	二次	C	300,000	—	300,000	79,000	—	79,000
	計	—	—	△112,000	—	212,200	△51,315	160,885
ケース 2	一次	B	300,000	—	300,000	82,800	△69,000	13,800
		C	300,000	△100,000	200,000	55,200	—	55,200
		計	600,000	△100,000	500,000	138,000	△69,000	69,000
	二次	C	300,000	—	300,000	79,000	—	79,000
	計	—	—	△100,000	—	217,000	△69,000	148,000
ケース 3	一次	B	300,000	—	300,000	82,800	△69,000	13,800
		C	300,000	△100,000	200,000	55,200	—	55,200
		計	600,000	△100,000	500,000	138,000	△69,000	69,000
	二次	C	300,000	△112,000	188,000	34,200	—	34,200
	計	—	—	△212,000	—	172,200	△69,000	103,200

上記のとおり、第一次相続で小規模宅地等の特例による宅地等の課税価格の減額が最も大きいのはケース 1 ですが、相続税の納税額合計は、配偶者の税額軽減（相法 19 の 2①）の金額が大きいケース 2の方が少なくなります。さらにケース 3 では、第二次相続で物件甲の土地に小規模宅地等の特例が適用でき、第一次相続・第二次相続を通しての相続税の納税額が最も少なくなります。

以上のとおり、小規模宅地等の特例の適用は、宅地等の課税価格の減額ばかりではなく、配偶者の税額軽減・第二次相続の状況までも考慮して検討する必要があります。

<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【㈱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