

どうする？小規模宅地の特例が適用できない！

講師：税理士・社会保険労務士・行政書士 安達 幸男

(プロフィール)

昭和 35 年生れ

昭和 58 年に名古屋国税局採用、以後国税局及び税務署で 38 年間勤務

令和 3 年 7 月名古屋中村税務署長を最後に退官

令和 3 年 9 月に春日井市鳥居松町で事務所を開設

(主な取扱い業務)

相続税申告書作成、相続税対策、遺言書作成、遺産分割協議書作成、任意

後見契約、死後事務委任契約、実家の不動産の売却などのサポート

(目次)

○はじめに

- 1 小規模宅地の特例の要件とは？
- 2 適用できる典型的なケースは？
- 3 具体例で考える適用できない残念なケース
- 4 どうすればよいか？（生前対策・死後対策）

○まとめ

○はじめに

居住用の宅地や事業用の宅地については、相続税法では、時価で評価し、相続税を計算することになっていますが、平成 27 年に基礎控除が引き下げられたことによって、納税資金がないと、場合によっては、相続税の支払いのために宅地を売却しなければならないことも想定され、納税者が生活に困窮するといった事態にもなりかねません。

そこで、自宅等を相続した相続人が、相続税を納付するために自宅を売却しなくても良いようにするため、相続税法の特別規定として小規模宅地等の特例の規定があり、居住用宅地については 330 m²までは△80%の評価額の減額、事業用宅地については 400 m²までは△80%の評価額の減額、貸付事業用宅地については 200 m²まで△50%の評価額の減額が認められています。

自宅敷地で 330 m²というと相当広い敷地について適用できますし、土地の m²単価を問わず上限面積までは適用が可能ですので、相当大きな金額（数百万円、数千万円の評価額が下がります。）の節税につながります。

しかし、この小規模宅地の特例の規定は非常に難しく、適用の判断も非常に難しいものであり、相談した税理士によっても見解が異なるということもあります。

今日は、この小規模宅地の特例（居住用宅地に関する説明のみ）について、①適用できる典型的なケースを見た上で、②残念ながら適用ができなかったケースを確認した上で、③それでは生前に又は死後にどうすればよかったかという観点からこの問題を考えていきます。

1 小規模宅地の特例（居住用宅地を中心に）の要件とは？

① 適用対象者

相続又は遺贈（贈与はダメ）により特例対象宅地等を取得した個人でかつ被相続人の親族であること

② 特例対象宅地等

被相続人等の居住用に供された宅地（330㎡まで）で、建物の敷地の用に供されていたもの

③ 遺産分割要件

相続税の申告期限までに遺産分割が成立していること（例外あり、3年以内分割見込み）

④ 申告期限までの継続要件

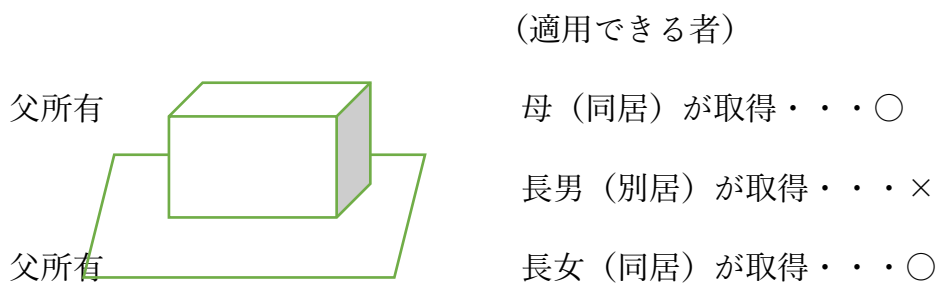
相続税の申告期限まで保有継続と居住継続をしていること（配偶者を除く、家なき子は保有継続のみ）

⑤ 手続要件

特例の適用を受けるためには相続税申告書にこの特例を受ける旨を記載し、一定の書類を添付して提出すること（小規模宅地の特例の適用により基礎控除額以下となっても相続税の申告は必要です。）

2 適用できる典型的なケースは（被相続人は父）？

(1) 父が妻・子（長女）と同居しているケース

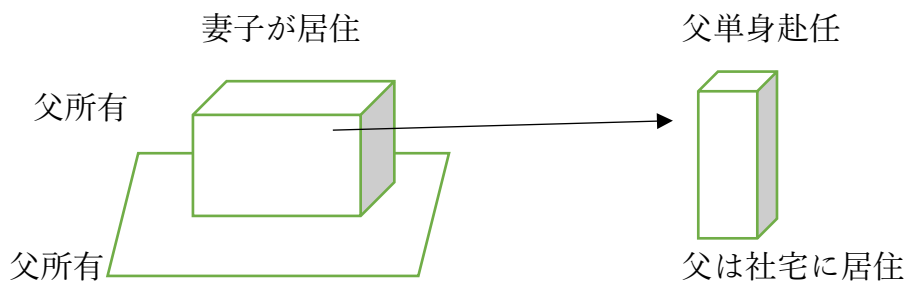


自宅には父と妻・子（長女）が同居していた。

→ 小規模宅地の特例は、自宅に同居していた相続人の居住場所を確保するための規定です。

同居する長女が自宅を相続すれば適用できますが、同居していない長男が相続すると、母と子（長女）が追い出されてしまいますので、長男が取得した場合は、特例は適用できません。

(2) 父と妻子が同居していないが生計一（サイフが一つ）のケース



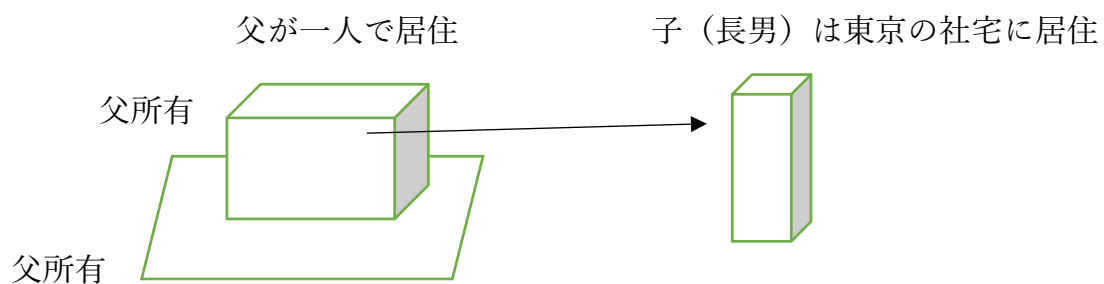
父が単身赴任により会社の社宅に居住していた。妻と子は自宅に残っている

る。子は大学生であり、妻子は父からの生活費の送金により生活していた。

→ 父が単身赴任をしていた場合、転勤が解除されたら自宅に戻るのが普通であるので、通常は単身者の妻子が居住していた自宅が単身者の生活の本拠であると考えます。

したがって、生計を一にする妻子の誰かが相続すれば、その者に小規模宅地の特例が適用できます。

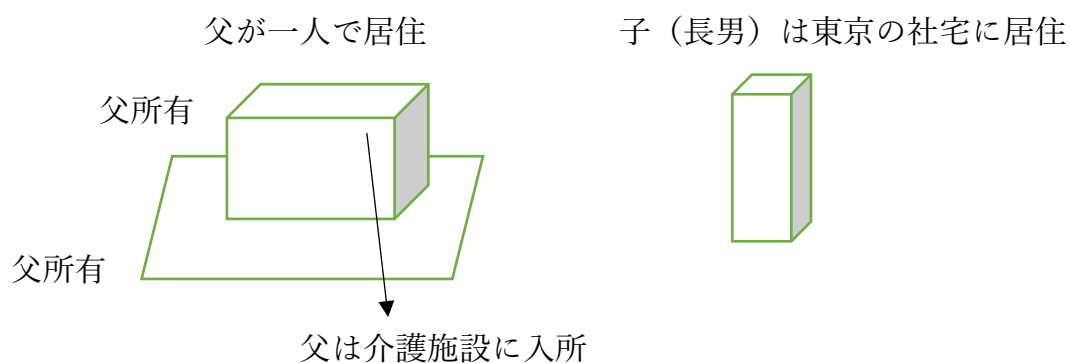
(3) 家なき子のケース



一人暮らしをしていた父が亡くなった。実家には配偶者も同居の親族も誰も住んでいない（空き家）。相続人の子（長男）は、会社員で東京の社宅に住んでいた。

→ 子（長男）は、転勤が解消すれば自宅に住むことが考えられるので、子（長男）の帰るべき実家の自宅の敷地は、特例の対象になります。

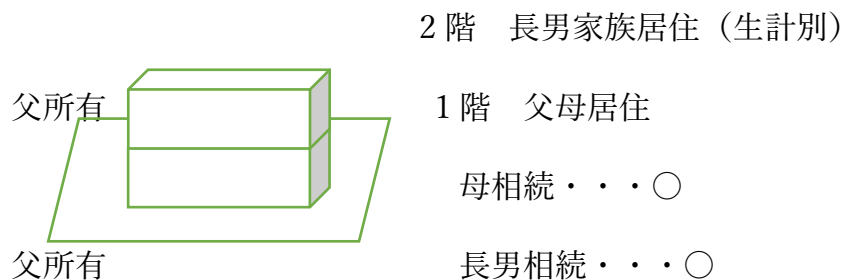
(4) 一人暮らしの親（父）が施設に入所したケース



実家に一人暮らしの父は認知症が悪化し介護施設に入所した。子は親と別居しており会社の社宅に住んでいた。

→ 父が介護施設に入所する前に要介護認定を受けて介護施設に入所した場合、入所直前に居住していた元の自宅敷地も居住用宅地と判定しますので、家なき子の長男が自宅を相続すれば、特例が適用できます。ただし、父が介護施設入居後に相続開始直前までの間、その宅地が事業の用又は被相続人等（介護施設に入所直前に生計を一にして居住している親族は除きます。）以外の居住の用に供されていない場合に限ります。

(5) 二世帯住宅（区分所有登記なし）

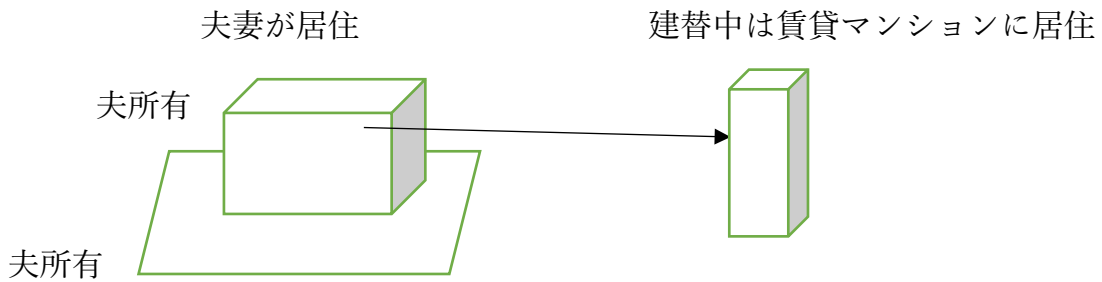


二世帯住宅では、1階に居住する親と2階に居住する子の家族が生計を別にしている、家屋の構造が内階段であっても外階段であっても、特例適用上は「同居」とみなします。

→ 妻が相続すれば当然に適用できます。

また、父母と長男とが生計別であっても、長男が相続すれば、敷地全部について適用が可能です。

(6) 自宅を建て替え中に夫が死亡したケース

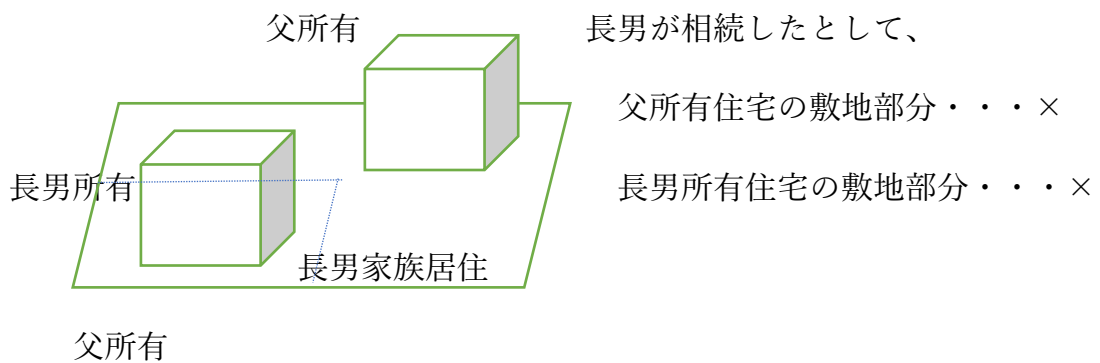


夫妻が居住する自宅の建替えを計画し、自宅を取り壊して新しい自宅を建替中に夫が死亡した。夫婦は、一時的に賃貸マンションに引っ越して居住していた。遺産分割では、妻が敷地を相続することになった。

- 被相続人夫の居住の用に供される建物の建築中に被相続人に相続が発生した場合には、建物の敷地の用に供されていた宅地については、特例対象の宅地として取り扱いますので、特例が適用できます。

3 具体例で考える適用できない残念なケース

(1) 大きい敷地に親（父母）と子（長男家族）の家が別々に建っているケース

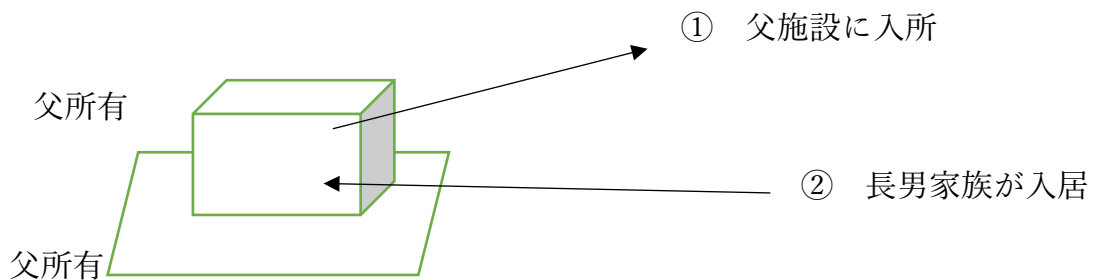


- 親（父母）の自宅に子は同居していませんので、相続した子（長男）については、父母の自宅敷地について小規模宅地の特例は適用できません。また、長男は、父母と生計を一にしていないので、長男の自宅の敷地に

についても、小規模宅地の特例は適用できません。

なお、妻が相続すれば、妻が居住する自宅の敷地部分については、小規模宅地の特例を適用できます。

(2) 一人暮らしの親が介護施設に入所したため、その後に借家住まいの長男夫婦が空き家となった自宅に新たに移転してきたケース

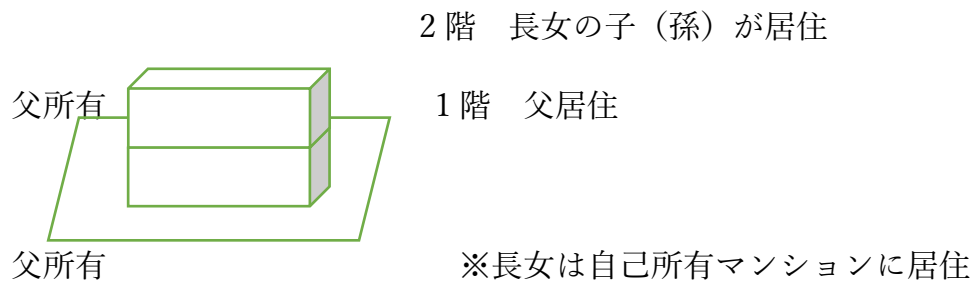


→ 父親が介護施設に入所した時点では、長男家族は父親と同居していませんので、小規模宅地の特例は適用できません。親が介護施設に入居したので、空き家となった自宅に子の家族が入居しても摘できないということです。

(3) 大きな敷地（地価の高い名古屋市内）に自宅があるが、父は一人暮らしをしている。子は娘が2人いるがいずれも結婚して自宅を構えている。子である娘には孫（大学生）がいるが、孫も親（子）と同居しているケース

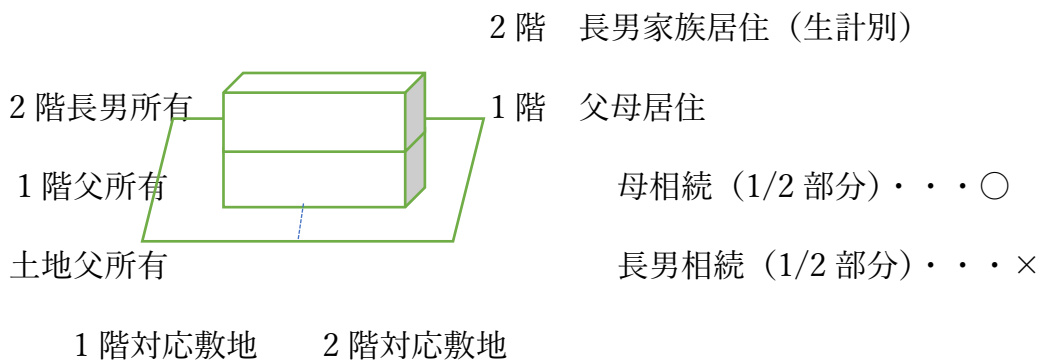
→ 小規模宅地の特例は、基本的に同居する相続人に適用できるものです。このケースでは、孫は父（祖父）の相続人ではありませんが、孫が祖父と同居し、かつ、祖父が孫に対して自宅を遺贈する旨の遺言をしていれば、遺贈で自宅を取得する孫（同居の親族）には小規模宅地の特例を適用できます。

(4) 大きな敷地に自宅があり、自宅は二世帯住宅で親と孫（子は別でマンションを所有）が居住しているケース



→ ケース3と同様に、同居する孫に対して自宅を遺贈する旨の遺言書を作成していれば、小規模宅地の特例が適用できました。

(5) 親（父母）と子の家族（生計は別）は二世帯住宅（区分所有登記あり）に居住していたケース



→ 二世帯住宅について区分所有登記がされている場合は、区分所有登記がないケースとは取り扱いが異なります。1階と2階は、別々の家と考えます。外形上は同じ建物に父母と長男家族が居住していますが、別の家に別居して生活していると考えます。

同居の妻が相続すれば、1階部分に相当する土地（2分の1）については特例適用可能ですが、長男家族が居住する2階部分（長男が所有する区分所有建物）に相当する土地（2分の1）については、小規模宅地

の特例は適用できません。

また、子が土地建物の全部を相続した場合は、子は父と同居していないので、父母の居住する 1 階部分については、長男は同居していないので特例の適用はありません。また、長男家族が居住する 2 階部分についても、別の家と考えるので、特例の適用はありません。つまり、残念ながら、敷地全体について特例の適用はできません。

4 どうすれば良かったか(良いか)？(生前対策・死後対策)

相続税申告書の作成委任を受けた事例で、割と多いのが事前の相続税対策や相続税の試算をしておらず、突然死したケースです。

相続税法の適用上は、後になって事実関係を変更することはできませんので、相続開始時の事実関係に基づいて小規模宅地等の適用の判断をすることになります。そうすると、事前に対策をしていなければ、残念ながら特例の適用はできないため、多額の相続税が発生することもあります。

そこで、このような事態を避けるためには、まずは現状において小規模宅地の特例が適用できるのかどうかを検討し、仮に適用できない場合にはどのようにすれば適用が可能であるかを考えていく必要があります。

生前対策としては、適用要件を満たす条件を生前からつくっておくこと(親の自宅に子が同居するなど)です。

また、死後対策としては、特例適用可能な者がその土地を相続する内容の遺産分割協議書をつくること、選択する土地は㎡単価の高い土地を選択することです。

(1) 生前対策

① 親が施設に入所する前に子は実家に入居して同居する（基本的に同居の親族に適用のためです。）。

② 定年退職後に実家に戻る予定のときは借家住まいの子はあわてて自宅を取得しない（家なき子の要件を確保する。）。

なお、相続税の申告期限を経過すれば、一度も住まなかった実家を売却しても、過去に行った小規模宅地特例の適用は遡ってダメになることはありません。

③ 子が親と別居しており、かつ自宅を所有しているケースは、孫が親の自宅に同居する＋（プラス）孫に自宅を遺贈する旨の遺言書を作成する。

④ 子らの仲が悪く相続争いとなる可能性が高いケースでは、土地は誰に相続させる旨の遺言書を作成し、遺産分割協議をしなくてもよいようにする。

⑤ 区分所有登記がされている二世帯住宅については、登記費用がかかりますが、合併登記、併合登記を行い、区分所有登記を廃止する。一度司法書士さんに相談した方がよいでしょう。

(2) 死後対策

相続税の申告期限までに遺産分割協議が成立していること、また、複数の相続人が適用対象宅地を相続している場合は全員による選択の同意を得ていることが必要です。

そうしますと、遺産分割を申告期限までにうまく成立させることが最も重要なポイントになります。

- ① 特例を適用できる者が自宅を相続する旨の遺産分割協議書を作成する（遺産分割の工夫）。
- ② 自宅と貸付事業地とで適用可能なときは、配偶者税額軽減が適用できる配偶者が取得する物件については適用しない（遺産分割の工夫）。
- ③ 複数の土地について適用可能な場合は、土地単価の高い土地（適用による評価額の減額の大きい土地）について選択適用する。
- ④ 適用予定の宅地を相続後に処分する予定の場合は相続税の申告期限まで所有しかつ保有する（適用不可にならないように、申告期限前に売買契約を締結してもよいが引渡しまで行ってはダメです）。
- ⑤ 家なき子の適用できるケースなどでは小規模宅地の特例と空き家譲渡の特例を併用で適用する（所得税の節税も）。
→ 両制度は併用適用できます。

○まとめ

今日は最も相続税の節税につながる小規模宅地の特例について見てきました。適用を受けるためには、事前の検討及び対策が重要であることをよく認識してください。

そのためには、一度専門の税理士にご相談されることをお勧めいたします。

本日はご清聴ありがとうございました。