

事務所コラム

2018年5月14日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

H30 税制改正「小規模宅地等の特例」

「家なき子」「貸付事業用宅地等」の見直し

平成30年4月より小規模宅地等の特例改正

相続税制の中でも注目度の高いものに「小規模宅地等の特例」があります。

この制度は、被相続人等の居住用・事業用の宅地が相続人や生計一親族の生活の基盤となっていることに配慮し、一定の要件の下、これらの宅地等の課税価格を80%(貸付の場合50%)減額するというもの。上手に利用すればインパクトは大きく、「第2の基礎控除」と呼ばれることもあります。

近年、政策目的に沿わない事例が散見されるため、平成30年4月以後の相続から「厳格化」の方向での改正が入りました。

〈改正1〉「家なき子」規定の見直し

一つ目の改正点は、いわゆる「家なき子」規定の見直しです。この特例は、もともと相続人等の居住の継続や事業の継続に配慮したのですが、持ち家を持たない親族でも戻る家として実家を確保しておいてあげようという趣旨から、①被相続人に配偶者・同居の法定相続人がいないこと(親の一人暮らし)、②別居親族が相続開始前3年以内に自己又はその配偶者の持ち家に居住していないこと(3年間持ち家なし)等を要件に特定居住用宅地等として80%減額を認めています。この場合、持ち家を持って

いる相続人が、持ち家を親族に売却し特例の適用が可能な相続人を意図的に作り出すことも考えられました。そこで、次の者は適用対象者から除かれることとなりました。

1	相続開始前3年以内に、3親等以内親族又は特別の関係のある法人が有する国内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

〈改正2〉貸付事業用宅地等の要件厳格化

二つ目は、貸付事業用宅地等の適用要件の見直しです。相続対策として、手許の現金でタワーマンションなど評価額と流通価格の差が大きな物件を購入。その後貸付を行い、相続時に敷地について50%減額を適用。節税メリットを得てから、売却するという手法が考えられましたが、改正後は次表のようになります。

相続開始前3年超貸付事業(事業的規模)		適用あり
上記以外	3年超貸付	適用あり
	3年以内貸付	適用なし

この改正は、平成30年3月末以前から貸付けられている宅地には、適用されません。



旧法の「家なき子」適用を前提とした遺言書は見直しを!