

# 税の損益分岐点(3)

## ～特定居住用宅地等の評価の特例～

税理士 中根 武

現行の相続税法の特例の中でも、最も減税効果の高いものは、小規模宅地等についての課税価格の計算の特例です。事業用宅地等と居住用宅地等に分かれていますが、特定事業用宅地等に該当すれば、最大400㎡まで、

また特定居住用宅地等に該当すれば、最大240㎡までは、それぞれ相続税評価額の20%の評価額(いいかえると80%の評価減)として、取り扱うことが出来るのです。

例えば、路線価が高いことで有名な東京鳩居堂本店前の平成23年分の路線価2,200万円

$$2,200\text{万円} \times 400\text{m}^2 = 88\text{億円} \quad 88\text{億円} \times 20\% = 17\text{億}6\text{千万円}$$

$$\text{つまり減額された評価額は、} 88\text{億円} - 17\text{億}6\text{千万円} = 70\text{億}4\text{千万円}$$

現行の相続税法では、最大 70億4千万円  $\times$  50% = 35億2千万円だけ、相続税額を減少させることが出来るのです。

この計算例を見れば、とても大事な特例だということが理解できると思います。従って、この特例が適用になるのかどうかをしっかりと見極めることは、相続税対策でも最も有効な手段の一つなのです。

そこで今回は、小規模宅地等の特例の中で、相続の事例のほとんどのケースで該当する特定居住用宅地等の特例に限定して、重要なポイントをいくつか押さえておきたいと思います。

最初に特定居住用宅地等に該当するケースを整理したいと思います。

### (被相続人の居住の用に供されていた宅地等)

配偶者が取得した場合には、いかなる状況でも、特定居住用宅地等に該当します。

配偶者以外の親族が取得した場合には、相続開始直前において、その宅地等の上に存する家屋に被相続人と同居しており、かつ相続税の申告期限までそこに居住していることと

その宅地等を相続税の申告期限まで保有していることが要件になります。  
配偶者以外の同居していない親族が取得した場合には、被相続人の配偶者又は相続開始直前において被相続人の居住に供されていた家屋に居住していた親族がいないこと、そして相続開始前3年以内に日本国内にある自己又は自己の配偶者の所有に係る家屋に居住したことがないこと並びにその宅地等を相続税の申告期限まで保有していることが要件になっています。

### (被相続人と生計を一にする被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等)

配偶者が取得した場合には、いかなる状況でも、特定居住用宅地等に該当します。

当該生計を一にする親族が取得した場合には、相続開始前から相続税の申告期限まで、その宅地等の上に存する家屋に居住していることとその宅地等を相続税の申告期限まで保有していることが要件になります。

この特定居住用宅地等の特例で、注意しなければいけないポイントを取り上げます。

#### ① 同居していない親族が取得する場合

独立した息子が、自宅用のマンションを購入するケースは多いと思いますが、親の居住していた家屋及びその敷地を相続により取得する場合に、特定居住用宅地等の特例が適用できなくなります。

#### ② 被相続人である親が、有料老人ホーム入居中に死亡した場合

原則として、有料老人ホームに入居することは生活の本拠を移動することになるので、従前居住していた家屋は、居住の用に供しているとはみなされません。ただし、下記の4つの条件の全てにあてはまる場合には、従前居住していた家屋を現在も居住の用に供しているとみなして、特定居住用宅地等の特例の適用が受けられるものとして、取り扱われています。

- 被相続人である親が、身体あるいは精神上の理由により介護を受ける必要があるために、有料老人ホームに入居することになった。
- 被相続人である親が、いつでも生活できるように、従前居住していた家屋が維持管理されている。
- 有料老人ホームに入居後、新たに従前居住していた家屋を他の者の居住の用やその他の用に供していないこと。
- その老人ホームは、被相続人である親が入居するために当該親又はその親族によって、所有権等が取得されたものでないこと。

#### ③ 居住用不動産が複数ある場合

平成22年4月1日以降相続開始から、特定居住用宅地等の対象となる宅地等が2棟以上あっても、主として使用している1棟の宅地等のみが対象となります。従って、どの宅地等を対象とすべきかをしっかりと検討しておくことが大切です。

以上、特定居住用宅地等の特例についての注意すべきポイントを解説しました。上記の事例で示したようにとても大きな減額要因なので、しっかりと専門家と相談して、どのように特定居住用宅等の特例を適用すればよいかを整理しておくことが大切です。