

2019年7月

小規模宅地の特例 ～近年の改正について～

A & K パートナーズ税理士法人
秋山税理士事務所
(株) 秋山総合研究所

1. 沿革
2. 2018年(平成30年)改正
3. 2019年(令和元年)改正



1. 沿革

| 改正年 | 主な改正内容 |
|--------------|--|
| 2010年(平成22年) | (1)相続税申告期限まで事業又は居住を継続しない宅地等の除外 (2)居住又は事業を継続する者とし不在者が宅地等を共同相続した場合には、取得した者ごとに適用要件を判定 (3)居住用の部分と貸付用の部分があるマンションの敷地等については、それぞれの部分ごとに按分して軽減割合を計算 (4)居住用の宅地等が複数ある場合の適用対象は、主として居住の用に供されていた一つの宅地等であることを明確化 |
| 2013年(平成25年) | (1)二世帯住宅に居住していた場合の見直し (2)老人ホームに入居した場合の見直し (3)特定事業用宅地等の限度面積を330㎡に拡大 (4)特定事業等宅地等と特定居住用宅地等の併用 |
| 2015年(平成27年) | (1)老人ホーム入居要件の見直し |
| 2018年(平成30年) | (1)家なき子要件の見直し (2)貸付事業用宅地等の見直し |
| 2019年(平成31年) | (1)特定事業用宅地等の見直し |

2. 2018年(平成30年)改正



(1) 改正の趣旨

小規模宅地等の特例は、被相続人の有していた宅地等を相続又は遺贈により取得した相続人の事業又は生活を維持するために設けられているもので、利用されることが多い特例です。

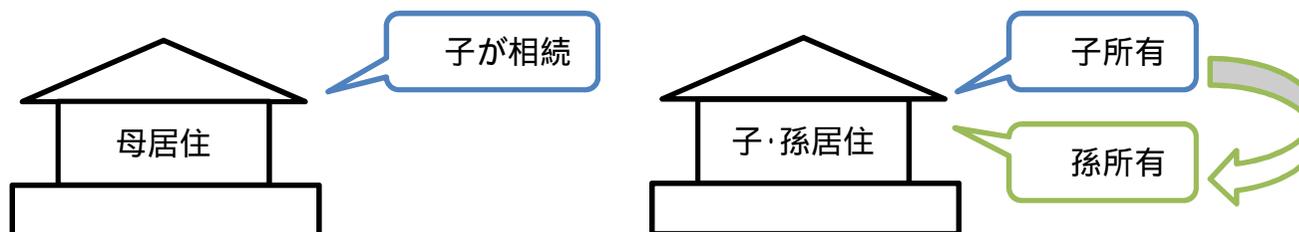
しかし、特定居住用宅地等の要件のうち、勤務の都合等により被相続人と同居できず、かつ、持ち家を持たない相続人が被相続人の死亡後に被相続人が居住の用に供していた家屋に戻る場合を想定した要件について、**既に自己の名義の家屋を持っている相続人が**、その家屋を譲渡や贈与により自己又はその配偶者以外の名義に変更し、居住関係は変わらないまま、**持ち家がない状況**を作出して被相続人が居住の用に供していた宅地等について本特例を適用することも可能となっていました。また、自らは家屋を所有しない**孫に対して被相続人が居住の用に供していた宅地等を遺贈することにより本特例を適用するケースも指摘**されていました。相続人の居住の継続のためという本特例の趣旨に照らすと、このようなケースは自己が居住する家屋を実質的に維持したまま、被相続人が居住していた宅地等の課税価格を減額するものであり、制度の趣旨を逸脱しているとみることもできます。そこで、平成30年度税制改正では、この要件が本特例の趣旨に即したものとなるよう見直されました。

また、貸付事業用宅地等の軽減措置については、**相続開始前に貸付用不動産を購入することにより金融資産を不動産に変換し、金融資産で保有する場合に比し、相続税評価額が圧縮**され、かつ、**小規模宅地等の特例も適用**できるという節税策が雑誌などで盛んに紹介され、低金利も背景に賃貸アパートが増加する状況となっていました。特にタワーマンションでは、その減額効果が大きくなるといわれています。また、会計検査院による随時報告「相続特別措置(相続税関係)の適用状況等について」(平成29年11月)においては、申告期限経過後短期間で本特例の適用を受けた宅地等を譲渡している事例も多いこと、譲渡している事例のうち貸付用不動産が多数を占めることが指摘されていました。

このような状況に対応するため、平成30年度税制改正では、**相続開始前3年以内に貸付用不動産を取得した場合には、貸付事業用宅地等の特例は適用できないこととされました**。ただし、3年以上継続的に事業的規模で不動産貸付けを営んでいる場合は、金融資産を不動産に変換して節税策を講じるものともいえないことから、適用対象から除外されません。

2. 2018年(平成30年)改正

(1) 改正の趣旨



子名義の家屋を孫に譲渡し、居住関係が変わらないまま、持ち家が無い状態を作り出して、母の土地建物を相続することで特例を適用していた。



孫が居住している建物は子名義となっているため、孫は持ち家が無い状態である。母の土地建物を孫に遺贈することで特例を適用していた。

相続人の居住の継続のためという本特例の趣旨に照らすと、このようなケースは自己が居住する家屋を実質的に維持したまま、被相続人が居住していた宅地等の課税価格を減額するものであり、制度の趣旨を逸脱しているとみることができます。そこで、平成30年度税制改正では、この要件が本特例の趣旨に即したものとなるよう見直されました。

2. 2018年(平成30年)改正

(2) 改正の概要

持ち家がない相続人等の要件の見直し

特定居住用宅地等の要件のうち、**自己又は自己の配偶者の所有する家屋に居住したことがない親族の要件**が、次のとおり見直されました。

すなわち、その親族(被相続人の居住の用に供されていた宅地等を取得した一定の者に限ります。)が**次に掲げる要件の全てを満たすこと**(被相続人の配偶者又は被相続人と同居していた民法第5編第2章の規定による相続人(相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合における相続人)がない場合に限ります。)**とされました。**

- (イ) **相続開始前3年以内**に相続税法の施行地内にあるその**親族**、その親族の配偶者、その親族の三親等内の親族又はその親族と**特別の関係がある法人が所有する家屋**(相続開始の直前においてその被相続人の居住の用に供されていた家屋を除きます。)**に居住したことがないこと**
- (ロ) その被相続人の相続開始時に**その親族が居住している家屋**を相続開始前のいずれの時点においても**所有していたことがないこと**
- (ハ) 相続開始時から申告期限まで引き続きその宅地等を有していること

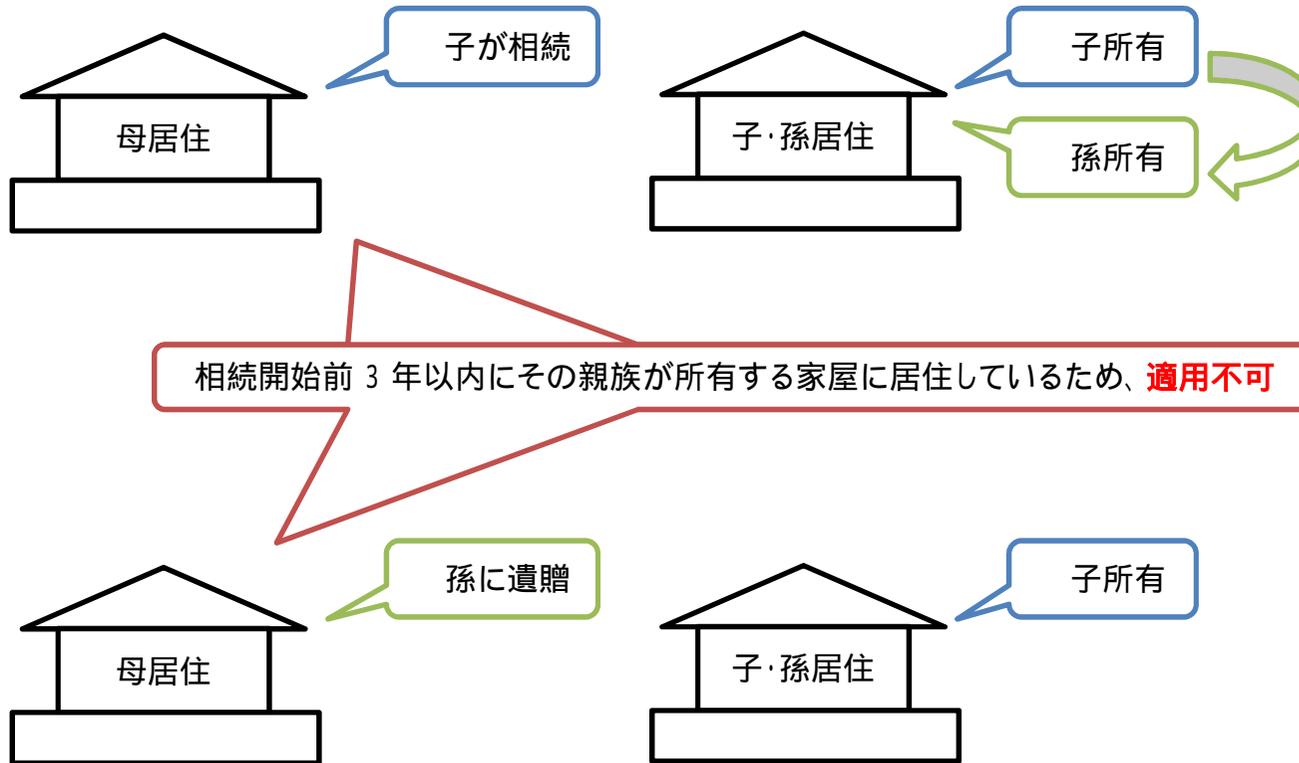
(注1) 上記の宅地等を取得した一定の者とは、相続税法第1条の3第1項第1号若しくは第2号の規定に該当する者又は同項第4号の規定に該当する者のうち日本国籍を有する者をいいます(措規23の2)。

(注2) 上記(イ)の特別の関係がある法人とは、次に掲げる法人をいいます(措令40の2)。

- (A) 親族等が法人の発行済株式又は出資(その法人が有する自己の株式又は出資を除きます。)の総数又は総額(以下「発行済株式総数等」といいます。)の10分の5を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合における法人
- (B) 親族等及びこれと(A)の関係がある法人が他の法人の発行済株式総数等の10分の5を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合における他の法人
- (C) 親族等及びこれと(A)及び(B)の関係がある法人が他の法人の発行済株式総数等の10分の5を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合における他の法人
- (D) 親族等が理事、監事、評議員その他これらの者に準ずるものとなっている持分の定めのない法人

2. 2018年(平成30年)改正

(2) 改正の概要



3年超前に孫名義にしたり、親族外名義にしても、(ロ)の要件「相続開始時にその親族が居住している家屋を相続開始前のいずれの時点においても所有していたことがないこと」に該当するため、**適用不可**

2. 2018年(平成30年)改正

(2) 改正の概要

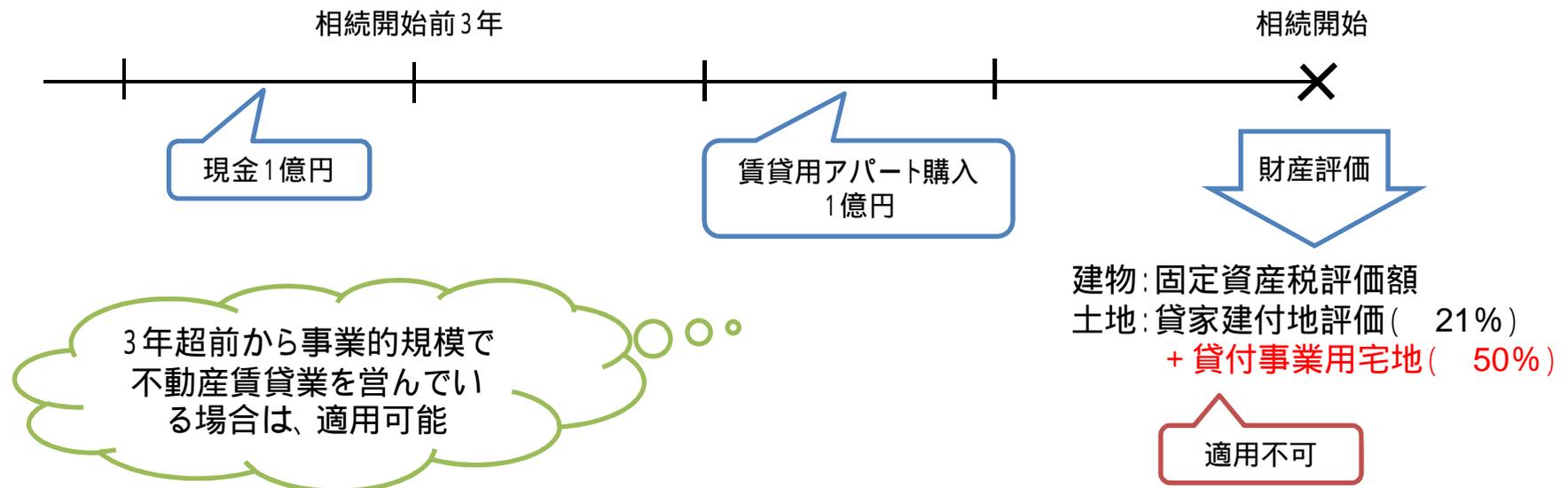
貸付事業用宅地等の要件の見直し

上記(1)の問題に対応するため、**相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供されたものが除かれました**(措法69の4 四)。

ただし、相続開始の日まで3年を超えて引き続き準事業以外の貸付事業を行っていた被相続人等の貸付事業に供されたものは、この除外規定の対象外とされ、特例を適用することができます(措法69の4 四、措令40の2)。

(注1) 準事業とは事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うもの(措令40の2)とされていることから、準事業以外の貸付事業とは事業と称することのできる規模での不動産の貸付け((注2)において「特定貸付事業」といいます。)となります。

(注2) 上記の「相続開始前3年以内」の適用に関し、特定貸付事業を行っていた被相続人が、その特定貸付事業の用に供する宅地等を前の相続により取得してから3年以内に死亡したときは、先代が特定貸付事業を行ってきた期間は、被相続人が特定貸付事業の用に供していた期間と通算されます(措令40の2)。



2. 2018年(平成30年)改正

(3) 適用関係

上記(2)の改正は、原則として平成30年4月1日以後に相続又は遺贈により取得する小規模宅地等に係る相続税について適用され、平成30年3月31日以前に相続又は遺贈により取得した小規模宅地等に係る相続税については、従来どおりとされています(改正法附則118)。

なお、激変緩和の観点から次の経過措置が講じられています。

(1) 特定居住用宅地等に係る経過措置

平成30年3月31日時点で改正前の家なき子の要件を満たす宅地等(以下「経過措置対象宅地等」といいます。)がある場合について、以下の特例が適用されます。

令和2年3月31日までの間に相続又は遺贈により取得をする財産のうち経過措置対象宅地等がある場合には、**改正前の特例を適用**することができます(改正法附則118)。

令和2年4月1日以後に相続又は遺贈により取得をする財産のうち経過措置対象宅地等がある場合において、**令和2年3月31日において**その経過措置対象宅地等の上に存する**建物の工事が行われており**、かつ、その**工事の完了前にその相続又は遺贈があったとき**は、その相続又は遺贈に係る相続税の申告期限までにその経過措置対象宅地等を取得した個人がその建物を**自己の居住の用に供することを条件に**、その経過措置対象宅地等は、**被相続人の居住の用に供されていたものとして、本特例を適用**することができます(改正法附則118)。

(2) 貸付事業用宅地等に係る経過措置

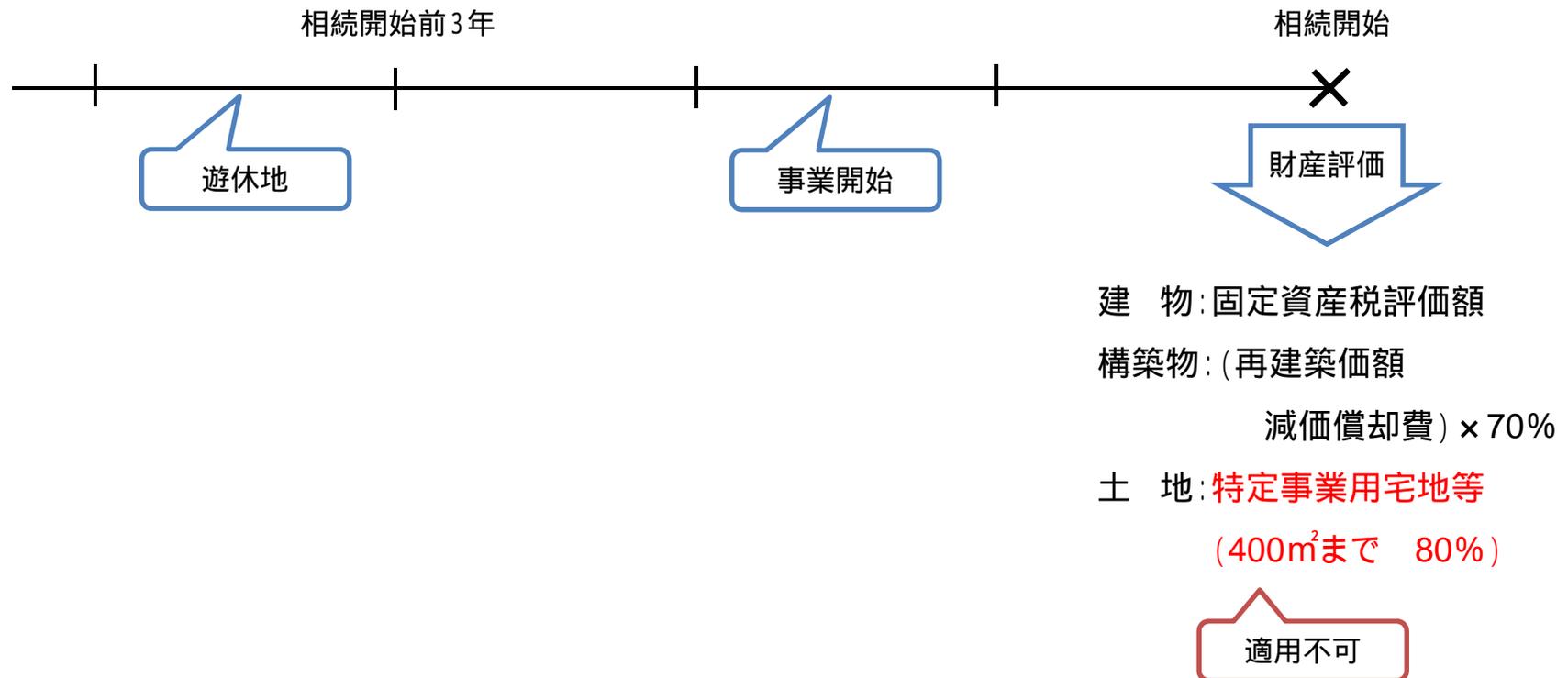
平成30年4月1日から令和3年3月31日までの間に相続又は遺贈により取得する宅地等については、上記(2)のうち、「相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等」とあるのは、「平成30年4月1日以後に新たに貸付事業の用に供された宅地等」とされます(改正法附則118)。

すなわち、**平成30年3月31日以前から貸し付けている宅地等**については、上記(2)の改正後の要件は適用されず、**改正前の要件が適用**されることとなります。

3. 2019年(令和元年)改正

(1) 改正の趣旨

令和元年度改正においては、平成30年度において講じた貸付事業用宅地等に係る見直しにならない、特定事業用宅地等について、**節税を目的とした駆け込み的な適用など、本来の趣旨を逸脱した適用を防止するための措置が講じられました。**更に、上記の問題点を解消するため、特定事業用宅地等及び貸付事業用宅地等に係るこの特例について、引き続き検討を行っていく旨が与党税制改正大綱に記載されたところです。



3. 2019年(令和元年)改正

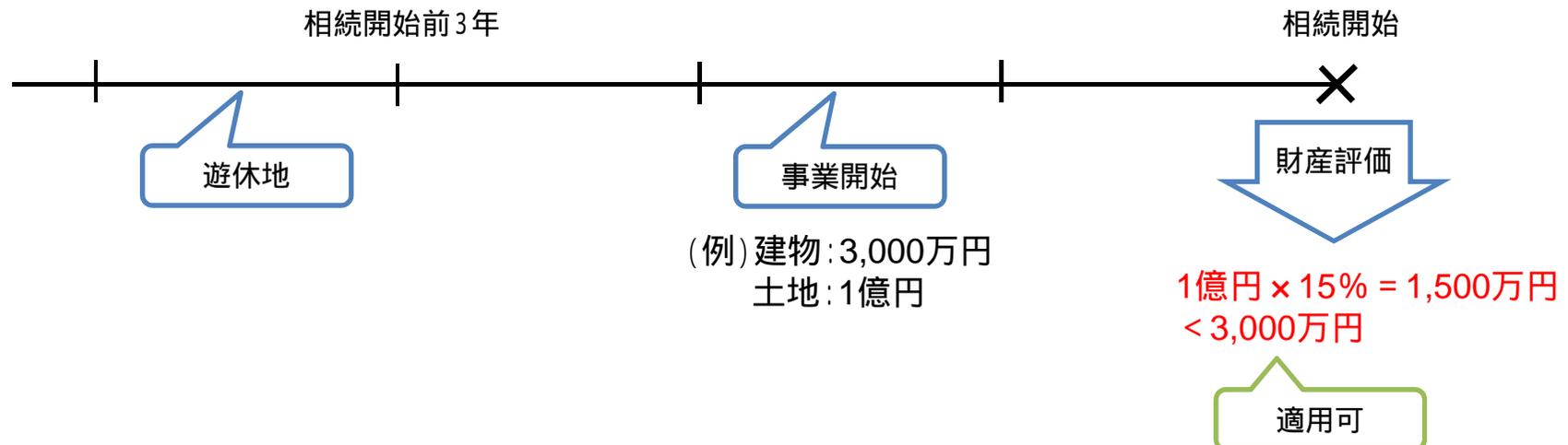
(2) 改正の概要

特定事業用宅地等の範囲の見直し

特定事業用宅地等の範囲から、**相続開始前3年以内に新たに事業の用に供された宅地等**(その宅地等の上で事業の用に供されている**次に掲げる資産**(その事業の用以外の用に供されていた部分がある場合には、その事業の用に供されていた部分に限ります。))で、被相続人等が有していたものの**相続開始の時の価額が、その宅地等の相続開始の時の価額の15%以上である場合を除きます。**(注))が除外されました(措法69の4 一、措令40の2)。

(イ) その宅地等の上に存する**建物**(その**附属設備**を含みます。)又は**構築物**

(ロ) 所得税法第2条第1項第19号に規定する**減価償却資産**でその宅地等の上で行われるその事業に係る業務の用に供されていたもの((イ)に掲げるものを除きます。)



3. 2019年(平成31年)改正

(2) 改正の概要

個人の事業用資産についての納税猶予制度の創設に伴う所要の措置

個人の事業用資産についての納税猶予制度が創設されたところですが、この**納税猶予制度と小規模宅地特例とは、選択制**とされています。したがって、個人の事業用資産についての贈与税の納税猶予制度の適用に係る贈与者から相続又は遺贈により取得(措置法第70条の6の9第1項(同条第2項の規定により読み替えて適用する場合を含みます。)の規定により相続又は遺贈により取得をしたものとみなされる場合における取得を含みます。)をした特定事業用宅地等及び個人の事業用資産についての相続税の納税猶予制度の適用に係る被相続人から相続又は遺贈により取得をした特定事業用宅地等についてはこの**小規模宅地特例を適用できない旨が明記**されました(措法69の4)。

【参考】個人の事業用資産についての納税猶予制度のイメージ



3. 2019年(平成31年)改正

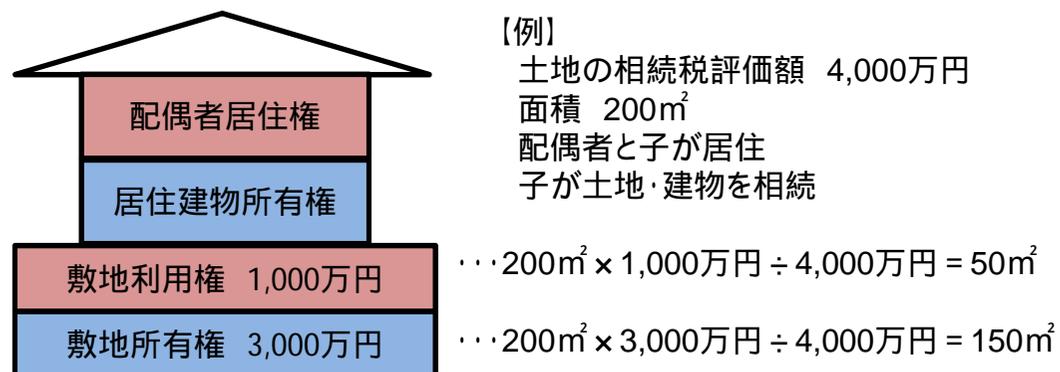
(2) 改正の概要

配偶者居住権の創設に伴う所要の措置

民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律(平成30年法律第72号)により、配偶者の居住権保護のための方策として、配偶者が相続開始時に居住していた被相続人の所有建物を対象に、終身又は一定期間、配偶者にその使用又は収益を認めることを内容とする法定の権利が新設され、遺産分割における選択肢の一つとして、配偶者に配偶者居住権を取得させることができることとするほか、被相続人が遺贈等によって配偶者に配偶者居住権を取得させることができるようになりました。

この**配偶者居住権は、借家権類似の建物についての権利**とされていることから、**配偶者居住権自体が小規模宅地特例の対象となることはありません**。他方、配偶者居住権に付随するその目的となっている建物の敷地を利用する**権利(敷地利用権)については、「土地の上に存する権利」に該当するので、小規模宅地特例の対象**となります。なお、小規模宅地特例を受けるものとしてその全部又は一部の選択をしようとする宅地等が配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供される宅地等又は配偶者居住権に基づく敷地利用権の全部又は一部である場合には、その宅地等の面積は、その面積に、それぞれその敷地の用に供される宅地等の価額又はその敷地利用権の価額がこれらの価額の合計額のうちに占める割合を乗じて得た面積であるものとみなして計算をし、限度面積要件を判定します(措令40の2)。

配偶者居住権が設定されている場合における小規模宅地等の面積調整



3. 2019年(平成31年)改正

(3) 適用関係

上記2(2) 特定事業用宅地等の範囲の見直し、個人の事業用資産についての納税猶予制度の創設に伴う所要の措置の改正は、**平成31年4月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用**され、同日前に相続又は遺贈により取得した財産に係る相続税については、従前どおりです。ただし、上記2(2) 特定事業用宅地等の範囲の見直しの改正について、同日前から事業の用に供されている宅地等については、適用されません(改正法附則79)。

上記2(2) 配偶者居住権の改正は、**令和2年4月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用**されます(改正措令附則1五イ)。



小規模宅地等の特例は適用要件が複雑になっております。
また税制改正により、特例の適用を受けられなくなっている場合もございます。
特例の適用については、専門家にご相談下さい。

A & K パートナーズ税理士法人
秋山税理士事務所
電話 : 03-3702-7011
メール : info@akiyama-p.co.jp

(参考文献)
財務省HP 税制改正の解説
国税庁HP

