

MONEY FOR PRESIDENT

高橋FPの 社長が知りたい お金の話

ファイナンシャル・プランナー
高橋 学



57歳。証券会社勤務を経て、ファイナンシャル・プランナーとして独立。証券会社時代から多くの経営者をクライアントに持ち、お金に関するアドバイスをを行っている。

小規模宅地等の特例、活用のポイント

自宅の土地の相続税評価額を8割減額

こんにちは、高橋学です。毎年7月になると、国税庁から路線価が発表されます。ここ数年、都市部を中心に路線価の上昇傾向が続いており、自宅等、宅地の相続税評価額の引き上げや、それによる相続税負担の増大を心配する方も多いようです。

そうした方にぜひ覚えておいていただきたいのが、「小規模宅地等の特例」。同特例は、被相続人（亡くなった人）が住んでいた自宅の土地（居住用宅地）等を親族が相続する際、一定の条件を満たすことで、相続税評価額を大幅に減らすことができる優遇制度です。居住用宅地の減額割合は80%で、適用上限は330㎡。上限を超える部分は通常の評価額が適用されます。

図表1に、被相続人（父親）の財産1億6,000万円（自宅土地の相続税評価額は1億円とする）を同居していた長男が相続する（法定相続人は長男1人と仮定）として、特例適用による納税額の違いを示しました。特例を適用しない場合に相続人が納める相続税額は3,260万円であるのに対し、適用できたケースでは680万円。特例を適用するメリットの大きさが、改めて分かるのではないのでしょうか。

取得者による適用要件の違いに注意

小規模宅地等の特例（居住用宅地）の活用で覚えておきたいのが、誰が土地を取得するかによって適用要件が大きく異なること（図表2）。

まず、①取得者が配偶者である場合。このケースでは、無条件で特例を適用できます。次に、②被相続人と同居していた親族の場合。故人と1棟の建物（マンションの場合は同じ住戸）に共に居住していれば適用対象となりますが、相続税の申告期限までその家屋に居住・所有していることも要件となります。そして、最も要件が厳しくなるのが、③の別居親族の場合。被相続人に配偶者や同居する法定相続人がいないことに加え、相続開始前3年以内に本人や本人の配偶者、3親等以内の親族または本人と特別な関係にある法人が所有する家屋に住んだことがないこと、申告期限までその宅地等を所有すること等も要件となります。

この他にも注意点として、(a) 特例を受けるには、原則として相続税の申告期限までに遺産分割を成立させ、相続税の申告をする必要があること、(b) 相続時精算課税制度を利用して土地を贈与した場合、その土地に同特例を適用することはできなくなることも覚えておきましょう。 **M**

図表1 小規模宅地等の特例による相続税の軽減例

設定条件	被相続人の財産		相続人
	自宅（土地300㎡1億円、建物1,000万円） 預金5,000万円		
小規模宅地等の特例	適用する	適用しない	
相続税の課税価格合計	8,000万円 〔土地 2,000万円 建物 1,000万円 預金 5,000万円〕	1億6,000万円 〔土地 1億円 建物 1,000万円 預金 5,000万円〕	
長男の相続税	680万円	3,260万円	

図表2 特例を受けるための主な要件

取得者	主な要件
配偶者	●なし（無条件で適用できる）
同居親族	●故人と1棟の建物に居住していた親族が対象 ●相続税の申告期限までその建物に居住し、かつ、宅地等を所有していること
別居親族	●故人に配偶者、同居親族（法定相続人）がいないこと ●相続前3年以内に、本人や本人の配偶者、3親等内の親族または本人と特別な関係にある法人が所有する家屋に住んだことがないこと ●相続開始時に住んでいる家屋を過去に所有したことがないこと ●相続税の申告期限まで宅地等を所有していること

（出所）国税庁の資料などをもとに筆者作成