

山口FPの

事業承継

A to Z



ファイナンシャル・プランナー
山口 大介

山口大介、60歳。証券会社に勤務後、ファイナンシャル・プランナーとして独立。経営者のクライアントも多く、相続・事業承継のコンサルティングを行うことも多い。

注意したい小規模宅地等の特例見直し

家なき子になる条件に変化

こんにちは、山口大介です。毎日、暑い日が続いていますね。さて皆さんは、小規模宅地等の特例をご存知でしょうか？ これは、故人が住んでいた自宅の土地などを親族が相続する際、一定の条件を満たすことで、相続税評価額を最大80%減らせる特例です(図表1参照)。しかし、この4月から適用条件が厳しくなり、これまで認められてきた節税対策が無効になる可能性が出てきました。

特に大きな影響が見込まれるのが、居住用宅地等の条件の見直し。図表2に特例を受けるための主な条件を整理しましたが、概要と注意点を見ていきましょう。

まず、①相続人が故人の配偶者である場合。このケースは、無条件で特例を利用できます。次に、②故人と同居していた親族の場合。相続後も一定期間住み続けるなどの必要はありますが、①②とも条件変更はありません。今回見直しがあったのは、③の故人と別居していた子供などの親族の場合。「相続までの3年間、自分か配偶者が所有する家屋に住んでいないこと(いわゆる“家なき子”であること)」

がこれまでの主な利用条件でしたが、新たに「3親等以内の親族や、特別な関係にある法人が所有する家屋に住んでいないこと」などが加わり、これによって特例の適用件数の減少が予想されます。

相続・事業承継のPDCAサイクルを回そう

今回の条件見直しは、作為的に家なき子になることを防ぐための方策とされていますが、注意点として2つのポイントを挙げておきたいと思います。1つ目は、相続対策の見直しをすること。将来特例を使うために、持ち家を子供に贈与したり、同族会社に売却するなどして家なき子となる対策をしている人も多いようです。こうした人は今後、家なき子とは認められません(一定の経過措置はあります)。そしてもう1つは、相続に関する税制・制度は、常に変わる可能性があること。企業経営と同じく、外部要因にもアンテナを張りながら、「PDCA(計画、実行、評価、改善)サイクル」を回していくことが欠かせません。

約2年にわたり続けてきた本連載も、今回が最終回です。ご愛読ありがとうございました。 M

■ 図表1 小規模宅地等の特例の概要

宅地の種類	限度面積	減額割合
特定居住用宅地等	330㎡	80%
特定事業用宅地等	400㎡	80%
特定同族会社の事業用宅地等	400㎡	80%
貸付事業用宅地等	200㎡	50%

(注)併用の場合の限度面積は、別途条件があります。

■ 図表2 特例の適用条件(居住用宅地等)

- ①亡くなった人の配偶者 ●無条件
- ②同居していた親族 ●相続税の申告期限まで所有し住み続ける
- ③別居していた親族
 - 改正前 (～2018年3月)
 - 亡くなった人に配偶者も同居していた法定相続人もいないこと。
 - 相続の直前3年間、自分か配偶者が所有する家屋に住んでいないこと。
 - 改正後 (2018年4月～)
 - 亡くなった人に配偶者も同居していた法定相続人もいないこと。
 - 相続の直前3年間、自分か配偶者、3親等以内の親族、特別な関係にある法人が所有する家屋に住んでいないこと。
 - 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。