

# 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



56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。

## 最大8割減額できる宅地相続の特例制度

### メリット大の「小規模宅地等の特例」

こんにちは、高橋学です。相続または遺贈において、個人が被相続人または被相続人と生計を一にする親族（被相続人等）の土地を取得した場合、一定の条件を満たすことで相続税評価額を最大80%減らすことができる制度があります。「小規模宅地等の特例」です。同特例を上手に使い、税負担の大幅な軽減が期待できます。

小規模宅地等の特例でまず覚えておきたいのが、宅地の用途により適用面積や減額割合が異なること。図表1に宅地の利用状況ごとの上限面積と減額割合を示しました。それぞれの内容や注意点について見ていきましょう。

まずは、被相続人が居住用に使っていた土地などが該当する「特定居住用宅地等」。適用上限は330㎡で、減額割合は80%です。特定居住用宅地等で注意したいのが、取得する人によって適用要件が大きく変わること。例えば「被相続人の居住用宅地等」の相続においては、取得者が配偶者であれば無条件で適用を受けられますが、同居親族は「相続税の申告期限まで所有・居住すること」、別居親族は「相続開始前3年以内に自分や配偶者が所有する家に住んでいないこと」など、徐々にハードルが高くなります（図表2）。

### 居住用の他、事業用や貸付用も

次は「事業用」です。事業用宅地を大きく分けると、相続開始の直前において被相続人等の事業の用に供されていた「特定事業用宅地等」と、被相続人とその親族等が株式の50%以上を保有している法人の事業の用に供されていた「特定同族会社事業用宅地等」の2つ（共に貸付事業を除く）。前者の1つである被相続人の事業用宅地等を事業を引き継ぐ親族が取得する場合、「相続税の申告期限まで所有・事業継続していること」などを要件に最大400㎡まで80%の減額、後者の特定同族会社事業用宅地等は、「取得者が申告期限においてその法人の役員であること」などを要件として、同じく400㎡まで80%の減額を受けられます。

最後は「貸付用」。被相続人が行っていた不動産賃貸などの一定の貸付事業の用に供されていた宅地は「不動産貸付用宅地等」に属し、「取得者が申告期限まで所有・貸付事業を継続していること」などを満たすことで、200㎡まで50%の減額を受けられます。この他、本特例を受けるには原則、相続税の申告期限までに遺産分割が成立していることや、宅地等の併用規定なども定められており、詳細については税理士等に確認することをお勧めします。 **M**

■ 図表1 小規模宅地等の特例の上限面積と減額割合

利用状況	適用対象	上限面積	減額割合
居住用	特定居住用宅地等	330㎡	80%
	特定事業用宅地等	400㎡	80%
事業用	特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%
	不動産貸付用宅地等	200㎡	50%

（注）複数の小規模宅地等を持つ場合の上限面積や併用は別途定めがあります。

■ 図表2 「被相続人の居住用宅地等」で特例が使える親族と主な要件

取得者	主な要件
配偶者	●なし（無条件で使用できる）。
同居親族	●相続税の申告期限までその宅地等を持ち続け、家屋に住み続けること。
別居親族	●被相続人に配偶者及び同居する法定相続人がいないこと。
	●相続開始前3年以内に本人または本人の配偶者が所有する家屋に住んだことがないこと。
	●相続開始前3年以内に3親等内の親族などが所有する家屋に住んだことがないこと。

（出所）図表1、2は国税庁のHP等をもとに筆者作成