

「小規模宅地等の特例」とは、被相続人と生計を一にしていた親族（以下「相続人等」といいます）が相続によって取得した事業用や居住用の一定の宅地等について、相続税の課税価格を計算する際に、一定割合（80～50%）を減額できる制度です。

相続税の納付期限は、相続開始の日の翌日から10ヶ月以内とされており、現金一時納付が原則となっています。

事業を営む人の傾向として、流動性の高い預金等は少なく、土地や自社株といった個人の生活や事業と切り離せない財産の割合が多くなっています。そのため、相続税を支払うべく住み慣れた土地の処分を余儀なくされたり、事業の存続ができなくなるケースが少なからず見受けられました。

そこで用意されたのが「小規模宅地等の特例」です。これには次の4パターンがあります。

小規模宅地等の区分	限度面積	減額割合
(1) 特定事業用宅地等	400㎡	80%
(2) 特定同族事業用宅地等	400㎡	80%
(3) 特定居住用宅地等	330㎡	80%
(4) 貸付事業用宅地等	200㎡	50%

平成30年度の税制改正案で、(3) 特定居住用宅地等、(4) 貸付用事業用宅地等に一定の制限が加えられました。今回は改正の対象となった、この2つについて解説します。

●改正の背景

「小規模宅地等の特例」の立法の趣旨は、財産承継と事業承継への配慮です。ところが、平成29年11月に会計検査院が公表した報告書「租税特別措置（相続税関係）の適用状況等について」によると、相続により取得した土地等の財産を相続税の申

告期限の翌日以後3年以内に譲渡した2,907人のうち243人が小規模宅地等の特例を適用しており、その比率は居住用宅地が31%、事業用宅地が65%にもなりました。

この調査により、特例の適用状況が、事業や居住の継続への配慮という政策目的に沿っていないことがわかります。今回の改正の趣旨の一つは、この問題の解消です。また、もう一つの改正理由は租税回避対策ですが、以下で触れていきます。

●現行制度の概要

【特定居住用宅地等】

現行制度は、対象となる土地を被相続人自身が居住していた宅地等（以下「被相続人用」といいます）と、被相続人と生計を一にしていた親族が居住していた宅地等（以下「親族用」といいます）に分けたうえで、適用される要件を定めています。

まず、被相続人用ですが、宅地等の取得者が「配偶者」であれば、無条件で適用されます。被相続人用の住宅に「親族が同居」していれば、「相続開始直前において、その宅地等の上にある建物に居住しており、その宅地等を申告期限まで所有していること」が要件になります。

同居していない親族が被相続人用の敷地を取得した場合には要件が厳しくなり、「イ.その親族が国内に居住していること」、「ロ.相続開始前3年以内に、その者又はその配偶者の持家がなかったこと」、「ハ.被相続人の配偶者がいないこと」、「ニ.相続開始の直前に被相続人の所有の居住用家屋に、他の同居の親族がいないこと」という4つの要件を満たす必要があります。

次に親族用です。これは、被相続人が所有していた宅地の上に、被相続人あるいは親族が住宅を所有して

いることが前提です。

その家には親族が住んでおり、被相続人とは別居しているのですが、被相続人に仕送りしているなど、同一生計（第164回、前回当欄を参照して下さい）の要件を満たしている場合には、その宅地を申告期限まで居住用として使用、所有していることで適用ができることになります。

【貸付事業用宅地等】

被相続人または被相続人と同一生計の親族が、駐車場やアパートなどを経営している場合には、被相続人の敷地は貸付事業用宅地等になります。

●平成30年度税制改正(案)

【特定居住用宅地等】

現行制度の同居以外の親族について、「ロ.相続開始前3年以内に、その者又はその配偶者の持家がなかったこと」という要件があります。そこで、その親族が所有していた土地を身内に譲渡し、申告期限後に買い戻すというケースが見られました。それを受けて、現行制度の要件に「三親等内の親族」と「特別の関係がある法人」が加えられ、さらに、「その親族が相続開始時に住んでいた物件を過去所有していたことがない」との要件も加えられました。これは典型的な租税回避防止策といえます（次の「貸付事業用宅地等」も同様です）。

【貸付事業用宅地等】

貸付事業用宅地等の範囲から、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等が除外されました。ただし、既に不動産貸付が事業的規模で行われている場合には、3年以内に購入した貸付用物件は対象となります（事業的規模とは貸部屋は10部屋以上、駐車場なら50台以上です）。