

# 相続税 ～小規模宅地等の改正ほか②～

前回の具体例の続きから見ていきます。



## ② これが改正後になると

- a 小規模宅地等の減額金額  $1 \text{億} 6,000 \text{万円} \times 80\% \times 330 \text{m}^2 / 400 \text{m}^2 = 10,560 \text{万円}$
- b 土地の課税価額  $1 \text{億} 6,000 \text{万円} - \text{a (評価減)} = 5,440 \text{万円}$
- c 基礎控除額 **4,200 万円 (3,000 万円 + 600 万円 × 2 名)**
- d 相続税額  $(\text{b} - \text{c}) \times 10\%$  (相続税率) = 124 万円



上記例では改正により基礎控除額が 2,800 万円減少していますが、減額対象面積拡大により相続税額は 8 万円減少しました。ただしこれは意図的に作成した例題で、土地の単価によって結果は異なります。そもそも特定居住用宅地等が 240 m<sup>2</sup>以下の場合には減額金額が従前と変わらないため、基礎控除額の縮減により増税となります。

## (2) 最大 730 m<sup>2</sup>まで適用を受けることができます

被相続人等の個人事業またはその経営する同族会社の事業（貸付事業を除きます）に用いられている土地（それぞれ特定事業用宅地等・特定同族会社事業用宅地等といいます）についても小規模宅地等の特例を受けることができ、現行では特定居住用宅地等と合わせたところで面積制限（400 m<sup>2</sup>まで 80%減）が設けられていました。

それが今回の改正により、それぞれが面積制限いっぱいまで特例の適用を受けられることになりました。つまり①特定居住用宅地等で 330 m<sup>2</sup>、②特定事業用宅地等・特定同族会社事業用宅地等の合計で 400 m<sup>2</sup>の最大で 730 m<sup>2</sup>まで評価減の適用を受けることができますようになります。これは大きいですね。

また、貸アパートなどの不動産賃貸用の土地（貸付事業用宅地等）についての取り扱いはこれまでと変わりません（200 m<sup>2</sup>まで 50%）。他の適用可能土地等がある場合の面積制限も変わりません。

## (3) 老人ホーム入居の場合の適用要件が緩和されます

これまで、老人ホーム（特別養護老人ホーム等を除く）に入居していた被相続人の元の自宅敷地については、画一的な基準がなく、小規模宅地等の特例の適用が認められないケースが多くありました。これは、生活の拠点がもはや自宅ではないという考え方があるためです。

しかし、今回の改正ではこの判定要素が緩和され、基本的な考え方自体は変わりませんが、①ホームへの入所の必要性和②元の自宅を貸し付けていないことの要件を満たせば、特例の適用を受けることが可能となります。

## (4) 二世帯住宅にも適用しやすくなります

二世帯住宅に被相続人と親族が住んでいて、互いに行き来ができない場合には、配偶者以外は原則特例の適用を受けられませんでした。今回の改正により、被相続人とその親族が住んでいた部分も適用の対象となります。

カツオ『後は父さんをホームに入れる理由さえ考えれば・・・』

