

小規模宅地等の特例 ～特定居住用宅地等①～



今回は『自宅の土地』を見ていきましょう。前回と同様に、相続税の納付のためにその土地を売却することとなったら『ものすごく困る』場合に適用があります。

2 特定居住用宅地等とは？

特定居住用宅地等とは、相続開始直前まで被相続人がマイホームとして使用していた土地又は被相続人と近い関係の親族が住んでいた土地で、一定の親族が引き継いだ土地をいいます。この規定はマイホームを守ろうという趣旨のため、同じ土地でも誰が引き継ぐのかによって、特定居住用宅地等に該当するのかわらないのか変わってきます。遺産分割の際には、その点も頭に入れて協議したほうがいいですね。

(1) 被相続人の自宅だった土地

まさに被相続人の生活の拠点だった土地ですから、その土地を手放すことになるとものすごく困りますね。あとは引き継いだ人が被相続人から遠くなるにつれて、条件が厳しくなります。

① 配偶者が取得

配偶者が引き継いだ場合には、それだけで特定居住用宅地等に該当します。

② 被相続人と同居していた親族が取得

被相続人が亡くなった日から相続税の申告期限まで、引き続きその家屋に居住し、かつその宅地等を相続税の申告期限まで有していれば特定居住用宅地等に該当します。

③ 同居していない親族が取得

上記①の配偶者も②の同居親族もない場合は、同居していない親族が自宅を引き継ぐのが自然な流れだろうということで、その相続人がさらに次の要件を満たせば、特定居住用宅地等に該当します。

(ア) 相続開始前3年以内に自己又は自己の配偶者が所有する国内にある家屋に住んだことがないこと。

(イ) その宅地等を申告期限まで有していること

(2) 被相続人と生計一である親族の自宅だった土地

被相続人本人が住んでいた土地ではないけれど、被相続人と生計が一（同じお財布）である親族が暮らしていた場合、その土地は自宅と同視してもよいでしょう・・・ということで、以下の条件により判断していきます。

① 配偶者が取得した場合

配偶者が取得した場合には、上記（1）同様に、それだけで特定居住用宅地等に該当します。

② 相続人と生計を一にしていた親族が取得した場合

相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有していれば特定居住用宅地等に該当します。元々そこがマイホームだったので、それを失ったらものすごく困るだろう、ということですね。



(3) 面積制限

特定居住用宅地等は 240 m²が限度となり、それより広い土地については 240 m²部分に適用があります。ただし、平成 27 年 1 月 1 日以降開始した相続については、限度面積が 330 m²まで拡大されます。