

# 小規模宅地等の特例 ～特定居住用宅地等②～

今回も特定居住用宅地等の続きです。ちょっと迷ってしまうケースをクイズ形式でみていきましょう。

## (4) その前に・・・減額割合について

特定居住用宅地等に該当すれば一律 80%減です。特定事業用宅地等と同様に 50%減はありません。

## (5) 特定居住用宅地等クイズ

では問題です！！早押しでお答えください。

### Q1 老人ホーム

波兵衛が老人ホームに入居して亡くなりました。その間自宅は空き家状態でしたが、波兵衛が所有していたこの自宅敷地は、この規定を適用できるでしょうか？

特定居住用宅地等に該当するためには、相続開始直前において波兵衛の居住の用に供されていた宅地でなければならないため、空き家であった自宅が生活の拠点と言えるかどうかがかぎとなりそうです。



### Q2 二世帯住宅

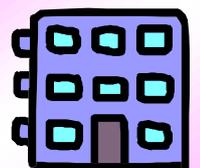
波兵衛が自宅で亡くなりました。内階段がないため1階と2階で行き来できないような二世帯住宅で、1階と2階にわかれてカツオ夫婦と暮らしていた場合、この規定は適用できるでしょうか？

この規定を適用するには被相続人と同居していた親族（一定の場合には別居親族）がその宅地を相続又は遺贈により取得しなければならないため、このケースが同居に該当するのかがかがりとなります。



### Q3 利用状況が異なる建物を配偶者が取得した場合

波兵衛が所有していた3階建ての建物を配偶者ブネが取得しました。その建物の1階と2階は他人に貸しており、3階に波兵衛とブネが居住していました。さて、この場合は特定居住用宅地等に該当しますが、適用を受けられるのはどの部分でしょうか？



### Q4 一部譲渡した場合

被相続人波兵衛と同居していたブネ及びカツオは遺贈によりその自宅敷地を2分の1ずつ取得しました。しかし、隣人イササガさんがその土地の一部をどうしても売ってくれと言うので相続税の申告期限前に売却しました。この場合、適用を受けることができるでしょうか？

### Q5 建て替えの途中だった場合

自宅が古くなったので、敷地を有する波兵衛は建て替えることにしました。しかし何ということでしょう、完成を待たずに亡くなってしまいました。波兵衛と同居していたブネはその建築中の敷地を相続により取得しましたが、この土地について小規模宅地等の特例を適用することはできるでしょうか？

いずれも悩ましい事例ですね。正解と解説は次回の Café 資産税でお伝えいたします。お楽しみに～！

カツオ『ぼくは Q1 と Q2 が×、Q3 は全部適用ありで、Q4 は×、Q5 は○かなあ』