

小規模宅地等の特例 ～特定居住用宅地等③～



今回は、小規模宅地等の特例（特定居住用宅地等）に関連した事例をクイズ形式でご紹介しました。今回はその解答編になります。

A1 ○

老人ホームに関しては平成 26 年 1 月 1 日以降の相続から要件が緩和され、終身利用権を利用した老人ホームへの入居であっても以下の要件を満たせば空き家になっている家は自宅として認められ、小規模宅地等の特例の適用を受けることができますようになりました。波兵衛も安心して入居できることでしょう。

- ①被相続人に介護が必要なため入所したものであること（要介護認定又は要支援認定を受けていたこと）
- ②その家屋が貸付等の用途に供されていないこと

A2 ○

以前は別居と判断された区分型二世帯住宅も、平成 26 年 1 月 1 日以後の相続については同居と認められることになりました。したがって同居していたカツオはこの規定の適用を受けることができます。ただし、以下の要件に該当する場合があります。

- ①構造上各独立部分が完全に区分されている二世帯住宅の全部を被相続人又は被相続人の親族が所有していること
- ②適用を受ける親族は、被相続人が相続開始の直前において居住の用に供していた独立部分以外の独立部分に居住していること
- ③被相続人に配偶者がいないこと又は被相続人が居住の用に供していた独立部分に共に起居していた被相続人の親族がいないこと

A3 3階部分のみ○

平成 22 年 4 月 1 日前においては、一部でも特定居住用宅地等に該当すればその全体について 80%の減額率を使うことが可能でしたが、平成 22 年 4 月 1 日以後においては厳密に按分することとなりました。仮に 1～3階の延床面積が同一であるならば、特定居住用宅地（今回は配偶者であるプネが取得するので該当）として 80%の減額をできるのは土地全体の 3分の1部分ということになります。なお、1階・2階部分に相当する 3分の2については、今回のケースでは貸付事業用宅地等に該当するため 50%の減額をすることが可能です。

A4 売却しなかった部分についてのみ○

特例を受けるためには相続税の申告期限までその取得した宅地を保有し、かつ、居住していなければなりません。プネ及びカツオが売却した 2分の1（各 4分の1）については適用なし、残りについては引き続き保有しているため、残りの 2分の1（各 4分の1）については適用を受けることができます。

A5 ○

相続開始時点において、まだ建設中のため被相続人の居住の用に供されていなかった場合においても、被相続人の居住の準備行為の状況からみて速やかにその居住の用に供することが確実であったと認められるときは、その建物の敷地の用に供されていた宅地等は、居住用宅地等に該当するものとして取り扱い、特例の適用を受けることができます。これなら波兵衛も浮かばれますね。

カツオ『Q5しか合ってなかったよ。ボクの勘は当てにならないね』

