

小規模宅地等の特例 ～特定同族会社事業用宅地等～

こいのぼりの季節がやってきました。今月も小規模宅地等の特例のお話です。
『特定同族会社事業用宅地等』と呼ばれる宅地等についてご説明します。



(1) 特定同族会社事業用宅地等とは？

『特定同族会社事業用宅地等』とは、以下の全ての要件を満たす場合の宅地等をいいます。

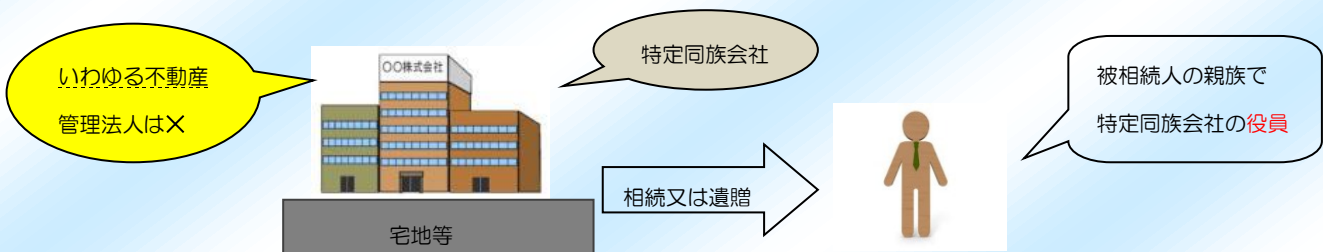
- ①被相続人等が特定同族会社に対して、宅地等を有償にて貸し付けていること
- ②被相続人が亡くなった時点で特定同族会社がそこで不動産貸付業以外の事業を行っている宅地等であって、申告期限まで引き続きそこで事業を行っていること（途中で事業をやめたら×）。主に地主の方が節税対策のために設立する、いわゆる不動産管理法人は該当しないため注意が必要です。
- ③その宅地等を相続又は遺贈により取得したのが被相続人の親族であること。なお、その親族は申告期限においてその会社の役員でなければなりません。これは、相続開始時点では役員である必要がないということの意味をしています。
- ④③の者が相続開始時から申告期限までその宅地等を継続して保有していること（売却したら×）。

(2) 面積制限

特定事業用宅地等と同様に 400 m²が限度となります。

(3) 減額割合

特定同族会社事業用宅地等に該当すれば 80%減となります。しかし、(1) の要件を満たさないただの貸付けである場合には『貸付事業用宅地等』となり、減額割合は 50%になってしまいます（貸付事業用宅地等については、次回ご説明します）。



(4) それでは特定同族会社とは？

『特定同族会社』とは、相続開始直前の被相続人及び同族関係者の有する議決権割合が 50%超の会社をいいます。細かい点ですが、議決権割合は 50%以上ではなく 50%超となっています。

(5) さらに同族関係者とは？

同族関係者とは①同族関係にある個人②同族関係にある会社（今回は割愛）で、①の同族関係にある個人とは次の者をいいます。

- (イ) 被相続人の配偶者及び 6 親等内の血族、3 親等内の姻族。（右図参照）
- (ロ) 被相続人と事実上婚姻関係にある者
- (ハ) 被相続人の使用人
- (ニ) (イ)～(ハ) 以外の者で被相続人から受ける金銭等で生計を維持している者
- (ホ) (ロ)～(ニ) の者と生計を一にするこれらの者の親族

※友人はどんなに仲が良くても同族関係者にはなりませんのでご注意ください。

