

小規模宅地等の特例 ～貸付事業用宅地等①～

前回までは、相続税を納めるために売却するのは「ものすごく困る」土地について見てきました。今回は、困る度合いは前回までよりは少々下がりますが、相続税の納税のために売却すると「やっぱり困る」土地について見ていきます。



(1) 貸付事業用宅地等とは

被相続人が貸付事業に使用していた宅地をいいます。NO.164 で見た特定事業用宅地等と言葉は似ていますが、今回は「貸付」事業ですので気をつけてください。簡単にいうと、アパートや駐車場などの貸付用宅地のことですね。また、前回の特定同族会社事業用宅地等の要件を満たさなかった宅地で、貸付事業用宅地となるものもあります（NO. 168 参照）。ただし、被相続人の親族がその貸付事業を引き継ぎ、申告期限までその貸付事業を営んでいる場合に限りです。

また、被相続人と生計を一にしている親族の貸付事業に使用していた土地で、その生計を一にしている親族が取得し、申告期限まで引き続きその貸付事業を営んでいる場合も貸付事業用宅地となります。

この貸付事業用宅地等は、前回までの自宅や主たる家業に使われていた土地よりも、手放した場合に困る度合いが低くなりますので、評価減を受けられる面積や減額割合は小さくなります。

(2) 面積制限

200㎡が限度となります。平成27年1月1日以降、特定居住用宅地等についてはこれまでの240㎡から330㎡に面積制限が拡大されますが、この貸付事業用宅地等については従来のまま変更はありません。

(3) 減額割合

一律50%の評価減です。



(4) 貸付形態によっては適用できない場合も

①使用貸借との違い

今回の貸付事業用宅地等は、手放すと「やっぱり困る」土地ですから、賃料を受け取って貸していること、賃貸借の状態であることが要件となります。つまりタダで貸す使用貸借は、貸付事業用宅地としては認められないということです。使用貸借は、借主と貸主の好意や信頼関係などの繋がりによって利用されているだけであるので、このような土地は手放したって困らないでしょうか？というわけです。

②使用貸借と賃貸借との分かれ目

それでは、『使用貸借』と『賃貸借』の線引きはどうなるのでしょうか。月に100円でも支払っていれば賃貸借として認められる・・・わけではありません。土地を所有しているということは、固定資産税の負担があります。この固定資産税は土地の評価額に連動して決定されますが、一般的にその土地にかかる固定資産税の年額の3倍程度の金額を1年間で支払えば賃貸借として認められると言われていています（ただし、明確な規定はありません）。

《計算例》 その土地の固定資産税額が年間120千円の場合

$$120 \text{ 千円} \times 3 \text{ 倍} = 360 \text{ 千円} \quad 360 \text{ 千円} \div 12 \text{ か月} = \text{毎月 } 30 \text{ 千円以上支払えば賃貸借で OK。}$$

カツオ『使用貸借だと減額の適用はないんだってさ。タダより高いものはないってことだね。』