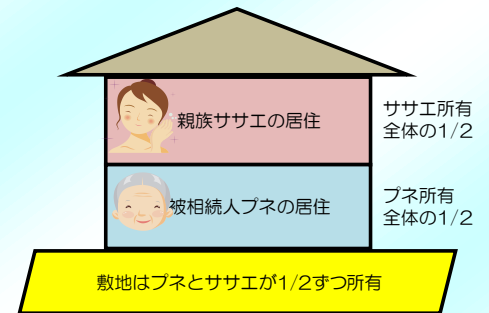


# 小規模宅地等クイズ ～二世帯住宅～

これまで小規模宅地等についてお話してきましたが、最後にちょっと応用的な事例についてご紹介します。

Q 次の二世帯住宅については特定居住用宅地等の特例の適用ができるでしょうか？

被相続人プネは生計を別にする親族ササエとともに二世帯住宅に居住していました。この建物は構造上区分され、住宅内部での往来はできないものですが区分所有建物である旨の登記はされていません。



被相続人プネが亡くなったため、プネが所有していた自宅敷地は家を出ているカツオが相続することになりました。

カツオはハナサワさんと結婚してから東京都葛飾区ですっと賃貸アパートに住んでいますが、仕事が忙しく、申告期限までにプネが住んでいた1Fに引っ越していません。なお、プネの配偶者である波兵衛はすでに他界しています。

## A 解答

### (1) ポイント

別居していた親族であるカツオが宅地を取得したため、同居親族が取得した場合と比較すると要件が厳しくなります。

### (2) 結論

カツオは特定居住用宅地等の特例の適用を受けることが.....**できます**。

### (3) 解説

別居していた親族が特定居住用宅地等の特例の適用を受けるには、次の要件を満たす必要があります。

- ① その親族が相続開始前 3 年以内に日本にあるその者又はその者の配偶者が所有する家屋に居住したことがないこと
- ② 被相続人の配偶者がいない又は相続開始の直前において、被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族で法定相続人に該当する者がいないこと
- ③ 申告期限までにその宅地等を所有していること

カツオの持ち家でもハナサワさんの持ち家でもなく賃貸アパートに住んでいるため、①の要件は満たします。また、③もOKです。同居親族の場合は申告期限まで引き続き居住しなければなりません。別居親族の場合は申告期限まで所有しているだけでよいからです。

さて、②はどうでしょうか。あれ、ササエが住んでいるのでそれはNGではないと思いますか？これについては、租税特別措置法取扱通達という規定に、②の要件中にある「家屋」は単純に建物のことではなく、1つの建物の中に構造上区分されている各独立部分があるのであれば、その一つ一つを家屋と考えましょうという記載があります。それでは具体的に家屋と言えるのはどういう場合なのか？については、ケースバイケースで判断が難しいところもあるとは思いますが、今回の事例については②の要件は問題なく満たしていると言えそうです。

これまでご紹介したのはまだまだほんの一部であり、また、実際の判断は複雑なので慎重に行う必要があります。税額への影響も大きいところですので、お悩みの際は是非ご相談ください。

ハナサワ『結婚したのにハナサワさんと呼ぶってどういうことなのよ！』