コラム
No. 023

平成 26 年 4 月作成

相続税の小規模宅地の特例～その１～
特定居住用宅地等について

コラム No. 012 で、ご紹介したとおり、平成 27 年より相続税の増税が予定されています。もはや、相続税は誰にとっても関係のない話というわけにはいきません。

相続税にはいくつかの特例がありますが、**今回は**そのうち、多くの人が適用できる可能性のある**小規模宅地の特例について**お話ししたいと思います。

簡単に言うと、この**特例は**「亡くなられた方又はその親族（以下「**被相続人等**」といいます）**が住んでいた建物の敷地**」**又は**「被相続人等の**事業の用に供されていた土地**」**を**、**一定の要件を満たす相続人がこれらの土地を相続した場合にはその評価額を 80%又は 50%減額**してくれるというものです（面積制限があります）。

小規模宅地の特例は①特定事業用宅地等、②特定居住用宅地等、③特定同族会社事業用宅地等、④貸付事業用宅地等、⑤日本郵便株式会社に貸し付けられている一定の郵便局舎の敷地の用に供されている宅地等の 5 種類あります。今回は**最も適用が多いと考えられる②特定居住用宅地等についての説明**をします。

この**【特定居住用宅地等】**とは、相続開始の直前において**被相続人等の居住の用に供されていた宅地等**で、次の表の区分に応じ、**それぞれに掲げる要件に該当する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得したもの**（その被相続人の親族が相続又は遺贈により取得した持分の割合に応ずる部分に限られます）をいいます。（減額割合：80%）。

区分	特例の適用要件	
	取得者	取得者ごとの要件
被相続人の居住の用に供されていた宅地等	被相続人の配偶者	常に適用可能（取得者ごとの要件なし）
	被相続人と同居していた親族	①相続開始の直前から相続税の申告期限まで、引き続きその家屋に居住すること ②相続税の申告期限まで、引き続きその宅地等を有している人
	被相続人と同居していない親族	①被相続人の配偶者又は相続開始の直前において被相続人と同居していた一定の親族がいない ②相続開始前3年以内に日本国内にある自己又は自己の配偶者の所有する家屋(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を除きます。)に居住したことがない ③相続開始の時から相続税の申告期限までその宅地等を有している人(相続開始の時に日本国内に住所がなく、かつ、日本国籍を有していない人は除かれます。)
被相続人と生計を一にする被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等	被相続人の配偶者	常に適用可能（取得者ごとの要件なし）
	被相続人と生計を一にしていた親族	①相続開始の直前から相続税の申告期限まで、引き続きその家屋に居住すること ②相続税の申告期限まで、引き続きその宅地等を有している人

上記表のとおり、**特定居住用宅地等を配偶者が取得した場合は常に特例を適用できます**が、それ以外の場合は要件が細かいので注意が必要です。なお、被相続人の居住の用に供されていた宅地等が二以上ある場合には、主としてその居住の用に供していた一の宅地等に限られます。また、特定居住用宅地等のみの適用を受ける場合には 240 ㎡（平成 27 年以降は 330 ㎡）までの面積を限度とし、その他の小規模宅地の特例を併用する場合には一定の計算による制限が有ります（平成 27 年以降一部緩和）。その計算は次々回紹介します。

また、この**特例により納税額がなくなる場合でも申告書等を提出しなければなりません。**