

相続税の小規模宅地の特例～その2～ 事業用宅地等について

平成26年5月作成



前回は小規模宅地の特例のうち主に居住用宅地についての話をしました。今回は特定事業用宅地等・特定同族会社事業用宅地等及び貸付事業用宅地等についての話をします。

なお、今回の特定事業用宅地等及び特定同族会社事業用宅地等に該当するためには、いずれの区分の判定においても、下記に掲げる要件のほか、その宅地を取得した相続人が、その宅地等を相続税の申告期限まで有していることが必要です。

【**特定事業用宅地等**】とは被相続人又は被相続人と生計を一にする親族（以下「被相続人等」といいます）の営む事業の用に供されていた宅地等で、下記の要件を満たすものを言います（減額割合：80%、適用限度面積400㎡）。

区 分	特 例 の 適 用 要 件
被相続人の事業の用に供されていた宅地等	その宅地等の上で営まれていた被相続人の事業を相続税の申告期限までに引き継ぎ、かつ、その申告期限までその事業を営んでいること。
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の事業の用に供されていた宅地等	相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等の上で事業を営んでいること。

【**特定同族会社事業用宅地等**】とは一定の法人に貸し付けられ、その法人の事業の用に供されている宅地等で、下記の要件を満たすものを言います（減額割合：80%、適用限度面積400㎡）。

区 分	特 例 の 適 用 要 件
一定の法人の事業の用に供されていた宅地等	相続税の申告期限においてその法人の役員(取締役、執行役、会計参与、監査役、理事、監事等で一定の者をいいます。)であること。

注意したいのは、ここでいう「貸し付け」とは適正な額での賃貸借をいい、無償（所謂使用貸借）や著しく低い賃料で貸し付けられているもの（固定資産税相当額程度）は特例の適用対象外とされてしまうことです。

なお、一定の法人とは、不動産賃貸業以外の事業を営む法人で、相続開始の直前において被相続人及び被相続人の親族等が法人の発行済株式の総数又は出資の総額の50%超を有している場合におけるその法人を言います（相続税の申告期限において清算中の法人を除きます。）。

最後に【**貸付事業用宅地等**】ですが、簡単に言うと「賃貸アパートや駐車場（構築物のない所謂「青空駐車場」は適用外）の用に供されている宅地」のことです。また、被相続人等が経営していた法人へ賃貸していた宅地のうち、上記特定同族会社事業用宅地等の適用要件を満たさない場合の当該宅地も、下記の適用要件を満たせば貸付事業用宅地等として、特例の適用を受けることができます（減額割合：50%、適用限度面積200㎡）。

区 分	特 例 の 適 用 要 件
被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地等	その宅地等に係る被相続人の貸付事業を相続税の申告期限までに引き継ぎ、かつ、その申告期限までその貸付事業を行っていること。
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の貸付事業の用に供されていた宅地等	相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等に係る貸付事業を行っていること。

今回は小規模宅地の特例を適用できる宅地等が複数ある場合における限度面積の計算等についての話をしたいと思います。