

## 相続税の小規模宅地の特例～その3～ 適用限度面積の計算等について

平成 26 年 6 月作成



前二回は小規模宅地の特例の概要及び適用要件について簡単に説明しました。今回は小規模宅地の特例の適用対象となる宅地等が複数ある場合における適用限度面積の計算方法等についての話をしてしたいと思います。

小規模宅地の特例は、そもそも自宅等の土地に他の財産と同様に相続税を課税したのでは**居住又は事業の継続が、納税のために困難になることを緩和するために設けられた特例**です。そのため、いくら居住用又は事業用の土地だからと言って無制限に特例の適用を認めるのではなく、下記のように適用限度面積が設けられています。

- (1) **居住用の小規模宅地等**・・・・・・・・・・ 240㎡(平成 27 年から 330㎡)
- (2) **特定事業用宅地等・特定同族会社事業用宅地等**・・・ 400㎡
- (3) **貸付事業用宅地等**・・・・・・・・・・ 200㎡

また、小規模宅地等の特例を適用できる宅地が複数ある場合にはその適用できる面積は、平成 26 年までに開始する相続に関しては、下記の算式で求められた範囲に限られます。

$$(1) \times 400/240 + (2) + (3) \times 2 \leq 400 \text{ m}^2$$

なお、平成 27 年以降開始する相続については、(1)と(2)を併用した場合の**限度面積の制限はなくなります。つまり最大で(1)330㎡+(2)400㎡=730㎡に適用**できます。

ただし(3)を併用する場合には、(3)部分は下記の算式により適用面積が制限されます。

$$(1) \times 200/330 + (2) \times 200/400 + (3) \leq 200 \text{ m}^2$$

また、これまでは適用可能面積の話ばかりしてきましたが、実際の適用にはもう一つ気を付けなければならないことがあります。それは「各土地の評価額」です。たとえば同じ 400㎡の事業用宅地が 2 画地あったとします。A 宅地は評価額 3,000 万円 (75,000 円/㎡)、B 宅地は評価額 5,000 万円 (125,000 円/㎡) だとします。この場合、A・B どちらの宅地も特定事業用小規模宅地等美該当する場合、A 宅地を選択し特例を適用した場合には 2,400 万円、B 宅地を選択し特例を適用した場合には 4,000 万円、それぞれ評価額が減額できることとなります。この場合、B 宅地を選択したほうが、納税額が少なく済むこととなります。つまり、**1㎡あたり**の評価額が高い土地に特例を適用したほうが有利になるという事です。



以前からお話ししている通り、相続にあたって一番重要なことは納税額を少なくすることではありません。相続後の生活の事も考え、各相続人が納得のいく遺産分割（又は遺言書の作成）を行うことが一番重要なことです。しかし、できることならば税負担を少なくしたいという気持ちもあると思います。小規模宅地の特例は、居住又は事業の継続を保護するために設けられた特例です。そのため、**特例適用対象地が複数ある場合には、遺産分割の内容に応じ、その後の生活資金等の事も考慮して適用すべき土地を決定すべき**です。

以上を踏まえ、どの土地に特例を適用した場合にはどれくらいの納税になるのかという事にも配慮しながら遺産分割（又は遺言書の作成）を行うことが重要です。