

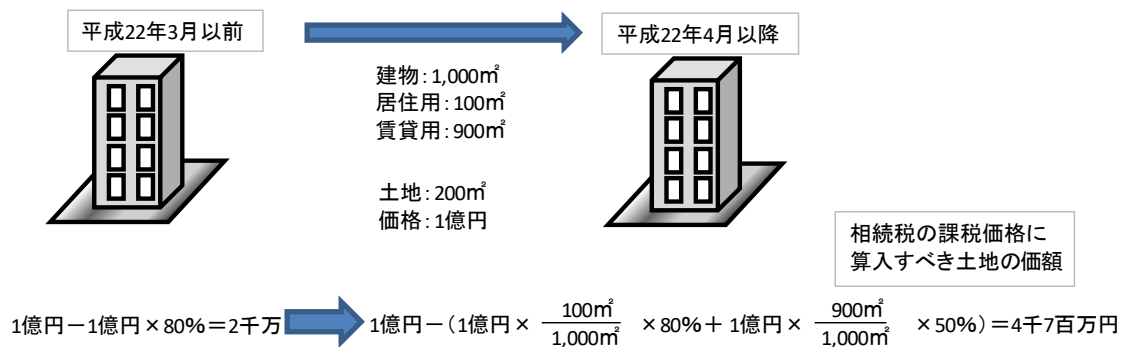
世間では相続税対策ということで、色々な方法がアナウンスされていますね。もちろん、税金の負担は多いより少ないほうが個人にとっては喜ばしいことなので、様々な節税対策を講じるというのわかります。しかし、**相続税に関しては、いつ相続が発生するのか確実にはわからないですし、場合によっては対策から長期間が経過することにより、対策の効果が徐々に薄れ、又は全く効果が無くなってしまふ**ということもあります。

今回は、そのような効果が無くなるケースの一つとして**税制改正のリスク**についてお話ししたいと思います。節税対策といっても、できることといえば、対策時の法令・通達に基づいて行われることとなります。しかし、先に述べたように対策を行ってから実際に相続が発生するまでの間に、その**根拠となった法令・通達が改正されてしまふ**こともあるのです。そこで今までによく行われた節税対策について、法律が改正されたことにより効果が薄れ、または無くなってしまったものを数回にわたって御紹介したいと思います。

今回は多くの相続税の申告で適用されている小規模宅地の特例の改正についてです。

小規模宅地の特例は「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、その評価額から 80%又は 50%減額してくれるというものです。詳しくはコラム No. 023～025 をご参照ください。

この、小規模宅地の特例、現在の法律では、賃貸併用住宅の場合、その床面積等の基準により、用途別（居住用・賃貸用の別）に土地の面積を案分し、それぞれの用途ごとに小規模宅地の減額計算を行います。居住用は 80%、賃貸用は 50%の減額です。しかし、**平成 22 年 4 月 1 日以前は建物の一部でも居住の用に供されている場合には、その敷地の全体について居住用としての小規模宅地の減額を適用することができました**。そのため、都心部などの地価が高い地域に存する 100 m²で 1 億円の土地の上に 10 階建てのビルを建て、そのうちの一部に自宅を設け、その他の階は全て賃貸に供すると、その敷地の全体について 80%の減額（8 千万円の減額）ができたのです。そのため、地価が高い商業地の賃貸オフィスなどの上層階に居住用物件があるビルを見かけます。おそらく、将来の相続を見越して節税のためそのような建物を建築したと考えられます。それが**改正により、居住用部分については 80%、賃貸用部分については 50%の減額しかできないこと**となりました（下図参照）。



このように、税制改正により節税効果がかなり減ってしまったのです。