

daily コラム

2024年9月30日(月)

〒308-0842 茨城県筑西市一本松 624-3

税理士法人和敬会筑西事務所 TEL 0296-22-3689 FAX 0296-25-0627

Email tfc@wakei-kai.com

小規模宅地等の特例-限度面積要件-

相続・遺贈で土地を取得するとき、土地の評価額を減額できる制度があります。

この制度は「小規模宅地等の特例」といい、特定居住用宅地等で80%、特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等で80%、貸付事業用宅地等で50%の減となります。

限度面積要件

この特例の適用には選択する宅地の区分に応じて限度面積が設定されており、特定居住用宅地等で330㎡、特定事業用宅地等で400㎡、特定同族会社事業用宅地等で400㎡、貸付事業用宅地等で200㎡とされます。

宅地の区分が複数、組み合わせられる場合は、限度面積の要件がさらに調整されます。

① 貸付事業用宅地等の選択がある場合

貸付事業用宅地等を選択するときは、次の算式で限度面積が調整されます。

$$A \times 200/400 + B \times 200/330 + C \leq 200 \text{ m}^2$$

A：特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等の選択面積㎡

B：特定居住用宅地等の選択面積㎡

C：貸付事業用宅地等の選択面積㎡

② 居住用と事業用のみを選択する場合

特定居住用宅地等と特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等のみを選択する

場合は、特定居住用宅地等で330㎡、特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等で400㎡の両方を併用して最大730㎡まで特例を適用できません(完全併用)。

居住用の面積緩和は増税とのバランス？

特定居住用宅地等の限度面積330㎡への緩和及び特定居住用宅地等330㎡と特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等400㎡の併用による緩和は平成25年税制改正によるものです。この年には相続税の基礎控除が現在の3000万円+法定相続人1人当たり600万円に引き下げられ、最高税率が引き上げられました。

財務省「平成25年度税制改正の解説」には、小規模宅地等の特例について地価の高い都市部に土地を有する者の負担が増すことを想定し、一定の配慮が求められて特例の見直しが行われたと記載されています。

特定同族会社等の不動産賃貸は貸付事業用

同族会社を利用してアパート賃貸、駐車場、駐輪場の賃貸など不動産賃貸を行う場合の小規模宅地等の特例については、貸付事業用宅地等として扱われます。限度面積は200㎡、評価額は50%減の適用となりますので注意しましょう。



同族会社のアパート賃貸は賃貸事業用で200㎡まで50%減となります。