

小規模宅地等の特例

東京シティ税理士事務所 代表税理士

山端 康幸

平成30年度税制改正の中で、資産税については、小規模宅地等の特例の見直しのほか、事業承継税制の特例の創設、一般社団法人等に関する相続税・贈与税の見直し、農地等に係る相続税・贈与税の納税猶予の見直しなどが行われました。この中で不動産に関する内容として注目すべきは、「小規模宅地等の特例」の改正です。本改正にともない従来の相続税対策が一部使えなくなったため、場合によっては相続税対策の見直しを迫られることとなります。本稿では制度と改正点に主眼を置きつつ、不動産取引に関連する税制改正について解説していきます。



1 小規模宅地等の特例の改正

1. 小規模宅地等の特例とは

被相続人の事業、居住、貸付の用に供されていた宅地を相続、または遺贈により取得した場合、その宅地の相続税評価額が一定割合だけ減額される特例です。たとえば父親が生前に自宅の敷地として所有していた宅地（相続税評価額5,000万円）を母親が相続した場合、本来5,000万円の価値として宅地に相続税が課税されるところが、その評価額が80%減額され、相続税評価額を1,000万円（5,000万円 - 5,000万円 × 80%）とすることができ、結果として相続税の負担を大幅に減らすことができます。

小規模宅地等の特例は、被相続人の自宅を相続した相続人や、事業を承継した相続人の生活基盤を守ることを目的としています。仮に原則の相続税評価額（宅地であれば路線価×地積など）で相続税が課税されてしまうと、被相続人の意思を継いで自宅を相続したり、事業を継いだりした人に対して多額の相続税が課税されることとなります。その結果、相続税の納付のために相続した宅地を売却しなければならない可能性もあります。そこで一定の要件を満たして相続をした場合には、相続税の負担を大幅に減らそうというのが小規模宅地等の特例の趣旨です。

2. 小規模宅地等の特例の適用要件

小規模宅地等の特例の対象となる宅地は相続前の利用状況に応じて、①特定居住用宅地等、②特定事業用宅地等、③貸付事業用宅地等の3つに区分されます。

① 特定居住用宅地等

被相続人等が自宅の敷地として利用していた宅地を一定の相続人が相続することで、**330㎡**を限度として相続税評価額が**80%**減額されます。相続人の要件は配偶者、同居していた親族、別居していた親族ごとに異なり、具体的には以下のようになっています。

相続する親族の要件

次のいずれかに該当する場合

〈被相続人の居住の用に供されていた場合〉

- A. 配偶者が取得した場合
- B. 被相続人と同居していた親族が取得し申告期限まで引き続き居住している場合^(注1)
- C. 被相続人に配偶者・同居していた法定相続人がいない場合で、相続開始前3年以内に本人または本人の配偶者の所有する家屋に居住したことがない親族が取得した場合^{(注1)(注2)}（いわゆる「家なき子特例」、詳細は後述）

〈被相続人と生計を一にする親族の居住の用に供されていた場合〉

- D. 配偶者が取得した場合
- E. 被相続人と生計を一にしていた親族が取得し、相続開始前から申告期限まで自己の居住の用に供している場合^(注1)

^(注1) 相続税の申告期限までその宅地を所有している必要があります。

^(注2) 平成30年4月1日以降の相続・遺贈については、下記の者が除かれます。

- a. 相続開始前3年以内に、その相続した者と3親等内の親族またはその者と特別関係のある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがある者
- b. 相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者

② 特定事業用宅地等

被相続人等が事業用（不動産貸付事業を除く）の敷地として利用していた宅地を一定の相続人が相続することで、**400㎡**を限度として相続税評価額が**80%**減額されます。相続人の要件は、以下のようになっています。

相続する親族の要件

次のいずれかに該当する場合

- A. 被相続人の事業の用に供されていた場合で、被相続人の事業を引継ぎ、申告期限まで引き続きその事業を営んでいる親族が取得した場合^(注)
- B. 被相続人と生計を一にしていた親族の事業の用に供されていた場合で、取得者が相続開始前から申告期限まで引き続きその事業を営んでいる場合^(注)

(注) 相続税の申告期限までその宅地を所有している必要があります。

③ 貸付事業用宅地等

被相続人等が不動産貸付事業の敷地として利用していた宅地を一定の相続人が相続することで、**200㎡**を限度として相続税評価額が**50%**減額されます。相続人の要件は、以下のようになっています。

相続する親族の要件

次のいずれかに該当する場合^(注)

- A. 被相続人の不動産貸付事業の用に供されていた宅地で、被相続人の不動産貸付事業を引継ぎ、申告期限まで引き続き貸付事業を営んでいる親族が取得した場合
- B. 被相続人と生計を一にする親族の不動産貸付事業の用に供されていた宅地で、その生計を一にする親族が取得し、相続開始前から申告期限まで引き続きその自己の貸付事業を営んでいる場合

(注) 相続税の申告期限までその宅地を所有している必要があります。また、平成30年度の改正により、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等（相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者が当該貸付事業の用に供しているものを除く）はこの特例の対象外になりました。ただし、平成30年3月31日以前から貸付事業の用に供されている宅地等については特例の適用があります。（詳細は後述）

3. 節税対策として使われてきた家なき子特例

特定居住用宅地等の相続する親族の要件のうちCに該当するものは「家なき子特例」と呼ばれています。

たとえば、一人暮らしをしていた親の自宅を、持ち家を持たない借家暮らしの子どもが相続した場合などがこれに該当します。

小規模宅地等の特例の立法趣旨は前述のとおり、相続人のその後の生活基盤の保証のために税額負担を軽減するところにあります。持ち家を持っている相続人が家なき子に該当せず小規模宅地等の特例を受けられない理由は、仮に親の自宅を相続したことにより原則の相続税が課税されて親の自宅を売却することとなったとしても、相続人が住む家なくなることはなく生活基盤が脅かされることがないためです。

ただし、家なき子特例の制度を利用し、実質的には持ち家を持っているにもかかわらず、意図的に「家なき子」の要件に該当するためのスキームが立法趣旨にそぐわない形で濫用されてきました。

4. 家なき子特例の改正

家なき子特例の相続人が「持ち家を所有しない」要件について、実際には被相続人が亡くなる以前に相続人が持ち家を所有していたとしても、これまでは以下のような方法を用いて、意図的に「持ち家を所有しない」状況を作り出すことが可能でした。

- ① 相続人が持ち家を自身の子どもや兄弟等親族へ事前に売却・贈与をし、相続人本人はその家に居住し続ける。
- ② 相続人が持ち家を自身が代表取締役を務める同族会社へ事前に売却し、相続人本人は同族会社に家賃を支払いながらその家に居住し続ける。
- ③ 遺贈により相続人と同居する子ども（被相続人から見て孫）が自宅の敷地を取得する。

このようなスキームを封じるため、平成30年4月1日以後に相続または遺贈により取得する財産に係る相続税については、①相続開始前3年以内にその者の3親等内の親族またはその者と特別の関係のある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがある者、②相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者については、家なき子の要件から外れることになりました。

5. 家なき子特例の経過措置

家なき子特例の改正は平成30年4月1日以降の相続または遺贈による取得が対象となっています。ただし、平成30年3月31日の時点で改正前の家なき子特

例の要件を満たし、かつ平成30年4月1日から平成32年3月31日までの相続等により自宅の敷地を取得したときは、経過措置により小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。経過措置を受ける場合には、**改正前の家なき子特例の要件**をその後も満たし続ける必要があります、具体的には以下の要件を満たしている必要があります。

- ①平成30年3月31日に相続があったと仮定して、相続人がそれ以前の3年間で持ち家に居住したことがないこと。たとえば、本改正内容が発表された平成29年12月から平成30年3月31日の間に持ち家を売却していたとしても経過措置の対象外となります。
- ②平成30年3月31日時点で改正前の要件を満たしていた被相続人の自宅の敷地を相続等により取得すること。平成30年4月1日以降に被相続人が自宅を売却して住み替えをした場合は経過措置の対象外となります。
- ③平成30年3月31日時点で改正前の要件を満たしていた親族が、実際に相続により自宅の敷地を取得すること。たとえば、相続人が複数いる場合で1人の相続人が改正前の要件を満たしているからといって、他の相続人が自宅の敷地を取得したとしても経過措置の対象外となります。
- ④平成30年3月31日時点で家なき子の要件を満たす親族が、その後に自宅を購入する等していないこと。
上記の経過措置の要件を満たしている場合は、親子ともに自宅の購入や売却には細心の注意を払い、経過措置の対象外とならないよう気をつける必要があります。また、家なき子の特例を受けるのが難しい場合で事情が許すのであれば、親と同居をすることで小規模宅地等の特例の適用を受けることをお勧めします。ただし、**子どもの住民票を親の自宅の住所地に移して実際には子どもは別居していたり、亡くなる直前だけ親と同居したりするといった場合には、小規模宅地等の特例が否認されるリスクが高いのでご注意ください。**

6. 貸付事業用宅地の特例の改正

現金を貸付用不動産に替えておくことは相続税対策として有効です。たとえば、現金を1億円で所持していると相続税評価額は額面通りの1億円となるため、多額の相続税が課税されることとなります。しかし分譲マンションなどの貸付用不動産を購入すると、建物

の相続税評価額は固定資産税評価額として建築費の約50%~70%となり、さらに貸家として30%の評価減がされます。また、土地の相続税評価額も路線価評価として実勢価格の約80%となり、さらに貸家建付地として18%（借地権割合が60%の場合）の評価減がされます。加えて、小規模宅地等の特例のうち貸付事業用宅地に該当すれば土地の相続税評価額を200㎡まで50%評価減することができます。

このように、貸付用不動産の購入は相続税対策として非常に有効なのですが、相続前に駆け込みで貸付用不動産を購入することで一時的に税負担が軽減されていることが問題視されてきました。そこで、**平成30年度税制改正では貸付事業用宅地等について、「相続開始前3年以内に貸付が開始された貸付用不動産の宅地を小規模宅地等の特例の対象外とする」制限が加えられました。**

ただし、被相続人が相続開始前3年を超えて事業的規模*で貸付事業を行っていた場合には、相続開始前3年以内の貸付を開始していてもその不動産の宅地は小規模宅地等の特例の適用があります。また、平成30年4月1日前から貸付事業の用に供されている宅地についても、小規模宅地等の特例の適用があります。

このように、貸付用不動産の駆け込み購入については注意が必要となりました。**相続税対策として貸付用不動産を購入する場合は3年以内の購入が小規模宅地等の特例の対象外となることを念頭に置き、長期的な計画を立てる必要があります。**

*不動産の貸付が事業的規模かどうかは、貸家の場合には5棟以上、アパートやマンションの場合には10室以上であるか等、事業と称するに至る規模の程度であるかにより判断されます。

2 不動産の購入・売却・保有に関する税金の改正

不動産取引に関連するその他の税制改正は以下のとおりで、適用期限の延長、特例の拡充・縮小が主となっております。

1. 譲渡所得税

- ①特定の居住用財産の買換えの特例の適用期限が、平成31年12月31日まで延長されました。また、買換資産が非耐火建築物である場合の要件に築年数が25年以内であることが追加されました。

- ② 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の適用期限が、平成31年12月31日まで延長されました。
- ③ 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の適用期限が、平成31年12月31日まで延長されました。

2. 印紙税

工事請負契約書、不動産譲渡契約書に係る印紙税の税率の軽減措置が、平成32年3月31日まで延長されました。

3. 登録免許税

- ① 土地を相続した者が相続登記を未了のまま死亡し、登記簿上の名義人が前の所有者のままになっている土地について、平成30年4月1日から平成33年3月31日までの間に、その死亡した者を登記名義人とする場合の登録免許税が免税となる特例が創設されました。
- ② 市街化区域以外にある所有者不明の一定の土地について平成33年3月31日までの間に相続登記をする場合、登記時の土地の価額が10万円以下であるときは登録免許税が免税となる特例が創設されました。
- ③ 特定認定長期優良住宅、認定低炭素住宅の所有権保存登記の登録免許税の軽減措置（本則0.40%→0.10%）が平成32年3月31日まで延長されました。

4. 不動産取得税

- ① 宅地を取得した場合の不動産取得税の課税標準を1/2とする特例が、平成33年3月31日まで延長されました。
- ② 住宅および土地を取得した場合の不動産取得税の税率を3%（本則は4%）とする特例が、平成33年3月31日まで延長されました。
- ③ 住宅用宅地を取得してから住宅を新築することで、住宅用宅地につき不動産取得税の軽減特例を受けられる期限を宅地の取得から2年以内から3年以内とする特例が、平成32年3月31日まで延長されました。
- ④ 新築の認定長期優良住宅を取得した場合、不動産取得税の課税標準の控除額を1,300万円とする特例が、平成32年3月31日まで延長されました。

- ⑤ 新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に新耐震基準に適合するための改修を実施する場合、建物の取得のみに不動産取得税の軽減特例が適用されていましたが、土地の取得についても不動産取得税の軽減特例が適用されるようになりました。
- ⑥ 宅地建物取引業者が取得した既存住宅に一定の増改築をして、取得日から2年以内に耐震基準に適合するものとして個人に販売し、その個人の自己居住用になった場合、建物の取得のみに不動産取得税の軽減特例が適用されていましたが、その既存住宅の敷地についても不動産取得税の軽減特例が適用されるようになりました。期限は平成31年3月31日までです。

5. 固定資産税

- ① 新築住宅に係る固定資産税の税額を1/2とする特例の適用期限が、平成32年3月31日まで延長されました。
- ② 新築の認定長期優良住宅に係る固定資産税の税額を1/2とする特例の適用期限が、平成32年3月31日まで延長されました。
- ③ 耐震改修を行った住宅に係る固定資産税の軽減措置の適用期限が、平成32年3月31日まで延長されました。
- ④ バリアフリー改修・省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税の軽減措置につき、改修工事後の床面積要件に上限280㎡を追加した上で、適用期限が平成32年3月31日まで延長されました。
- ⑤ 土地に係る固定資産税・都市計画税の負担調整措置が、平成32年度まで延長されました。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先までご郵送くださいますようお願いいたします（電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております）。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

- ご送付先
（公社）全国宅地建物取引業保証協会紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3