

NEWS LETTER

2010年6月号 (No.143)

東京都世田谷区用賀2-14-11-4F
落合会計事務所
TEL(03)5716-6528 FAX(03)5716-6529
http://www.ochiaikaikei.com/

平成22年4月1日以後の相続は、小規模宅地の評価減に注意！

平成22年度の税制改正により、相続税関係でもいくつかの見直しがされました。今回はその中でも特に大きな改正となった「小規模宅地の評価減」についてお話しします。こちらの改正は平成22年4月1日以後の相続より対象となります。

●小規模宅地の評価減とは？

亡くなった人（被相続人）の事業用または居住用として使われていた宅地については、一定面積を限度に、その部分の価額を減額するというものです。

改正前の減額割合は一定の要件を満たす「特定事業用宅地」、「特定居住用宅地」、「特定同族会社事業用宅地」が80%、それ以外の宅地が50%とされていました。

●改正点は大きく3つ

①事業の非継続・居住の非継続

平成22年3月31日以前の相続では、相続税の申告期限（相続の日から10ヶ月以内）まで、「事業または居住を継続しない宅地」であっても、50%の評価減が可能となっていました。

しかし、改正後はこのような宅地は、下図のように評価減の適用対象から除外されます。

宅地等		改正前		改正後	
		上限面積	軽減割合	上限面積	軽減割合
事業用	事業継続	400㎡	▲80%	400㎡	▲80%
	非継続	200㎡	▲50%	-	-
不動産貸付	事業継続	200㎡	▲50%	200㎡	▲50%
	非継続	200㎡	▲50%	-	-
居住用	居住継続	240㎡	▲80%	240㎡	▲80%
	非継続	200㎡	▲50%	-	-

②共有で相続した場合の取扱い

平成22年3月31日以前の相続では、居住の宅地を配偶者と、被相続人とは別居であった相続人が共有で相続した場合でも、その宅地「全体」に評価減を適用できました。

改正後は、「取得した人」ごとに評価減の適用要件を判定することになります。

例えば、自宅の敷地について、妻が10分の1、被相続人とは別居であった長男が10分の9とい

った相続割合とした場合、改正前であれば、妻が一部でも引き継げば、その敷地全体について評価減の適用が可能でした。

しかし、改正後は同じ相続割合ですと、妻が引き継ぐ10分の1しか、評価減を適用することができません。

③自宅兼賃貸建物の取扱い

平成22年3月31日以前の相続では、1棟の建物の敷地のうちに、一部でも特定居住用宅地の要件に該当する部分があれば、敷地の全体を特定居住用宅地として、評価減の対象とすることができました。

改正後は、「部分ごとに按分して」減額割合を計算することになります。

下図の自宅兼賃貸建物とその敷地（180㎡）を、全て配偶者が引き継いだとして考えてみましょう。

改正前であれば、配偶者が自宅を引き継ぐことによって特定居住用宅地の要件を満たすこととなりますから、180㎡全体が80%の評価減をとることができました。

しかし改正後には自宅

である3階部分のみが、特定居住用宅地の80%の評価減の対象となりますので180㎡の

3分の1にあたる

60㎡のみが対象となり、残りの120㎡の賃貸部分については、50%の評価減ということになります。

●財産評価について

相続対策として、財産評価の提案をさせて頂いたお客様には、この改正による影響について、次回ミーティング時にお話しをさせていただきます。

(古井 洋平)

