

2

小規模宅地特例の整備と
拡充

PROFILE

後 宏治

(うしろ こうじ)

税理士法人UAP・税理士・公認会計士。1989年早稲田大学政治経済学部卒業。1992年公認会計士登録。1995年税理士登録。2005年筑波大学大学院博士前期課程ビジネス科学研究科企業法学専攻修了。2006年税理士法人UAPを設立しパートナー就任。

【主要著書】『守りから攻めへの相続対策実務Q&A』『中小企業のための会社分割の実務と手続き一切』などの他、執筆論文に第29回日税研究賞入選論文「相続税法における種類株式の評価」等多数。

I 平成25年度税制改正

1 相続税課税強化と小規模宅地等の特例

平成25年度税制改正により、相続税法が抜本的に改正され、課税強化が行われることとなった。すなわち、相続税の基礎控除が引き下げられ、かつ、最高税率が55%になるなど税率構造の見直しも行われた。特に、基礎控除の縮小の影響により相続税の課税対象となる人が激増し、なかでも、都市部に不動産を有する人の負担が特に重くなることになった。

そこで、激変緩和策の一環として、「小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例」(以下、「小規模宅地等の特例」という)が拡充された。

今回の相続税の課税強化により、地価の高い都市部に不動産を有する人の多くが新たに相続税課税に服することになるが、相続税の納税資金が不足するからといって、承継した事業用や居住用の不動産を売却することは簡単にはできない。そこで、本特例は、宅地等の評価額を減じて相続税額を圧縮し、残された相続人の「事業」や「居住」の「継続」を実現させることを目的としている。

2 改正内容

「平成25年度税制改正の大綱」によると、今回の改正点は、①居住用宅地の適用対象面積の見直し、②居住用宅地と事業用宅地を併用する場合の限度面積の拡大、③二世帯住宅の場合の居住用宅地の適用要件の緩和・柔軟化、④老人ホーム入居の場合の居住用宅地の適用要件の緩和・柔軟化の四つである。その概要を以下整理する。

II 特定居住用宅地に係る適用面積の拡大

1 種類と限度面積

小規模宅地等の特例とは、相続・遺贈によって取得した財産のうちに、相続開始の直前において、被相続人等の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等で、建物や構築物の敷地の用に供されているものがある場合には、一定の要件のもと、相続人等が取得したこれらの宅地等のうち限度面積までの部分について、相続税の課税価格に算入すべき価額は、その宅地等の価額に、**図表1**の区分に応じ、それぞれの割合を乗じて計算した金額とする制度である（措法69の4①②）。

特例の適用対象となる面積には**図表1**に示すように各々限度があり、今回の改正では、特定居住用宅地等の限度面積が240㎡から330㎡に拡大した（「平成25年度税制改正の大綱」37頁）。

図表1 小規模宅地等の種類と減額割合と限度面積

種類	割合	限度面積	
		改正前	改正後
特定居住用宅地等	▲80%	240㎡	330㎡
特定事業用宅地等		400㎡	400㎡
特定同族会社事業用宅地等	▲50%	200㎡	200㎡
貸付事業用宅地等			

2 特例対象宅地が複数種類ある場合の限度面積の取扱い

改正前制度では、四つのうちいずれか2以上についてこの特例の適用を受けようとする場合、その「限度面積」は、次の算式を満たす面積がそれぞれの宅地等の限度面積になっている（措通69の4-10）。

$$\text{(改正前の算式)} \quad A + (B \times 5 / 3) + (C \times 2) \leq 400 \text{㎡}$$

A：「特定事業用宅地等」、 「特定同族会社事業用宅地等」の面積の合計

B：「特定居住用宅地等」の面積の合計

C：「貸付事業用宅地等」の面積の合計

今回の改正では、特例の対象として選択する宅地等の全てが特定事業用等宅地等及び特定居住用宅地等である場合には、それぞれの適用対象面積まで適用可能とされている。すなわち、改正前制度では、特定居住用の240㎡と特定事業用の400㎡の間では限定併用が可能で、その合計は最大で400㎡であったが、改正後は、完全併用が認められ、最大で730㎡まで特例の適用が可能となる。

なお、貸付事業用宅地等を同時に選択する場合における適用対象面積の計算については、下記算式のとおり、調整を行うこととされているので注意が必要である。

$$(改正後の算式) \quad (A \times 200 / 400) + (B \times 200 / 330) + C \leq 200\text{m}^2$$

この改正は平成27年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用される。

III 老人ホーム等入居による空き家の取扱い

1 問題の所在

高齢化社会が成熟し自らの介護を必要とする人が増えて、人生の終盤を自宅以外の施設で過ごす人の割合が増加しているが、特定居住用宅地等として特例を適用するには、死亡した時に自宅に「居住」していたことが要件の一つとなっている。そうすると、病院、介護施設や老人ホームに移り長期間自宅を離れてそのまま死亡したような場合、つまり自宅が空き家になっている場合には、この特例の要件を満たすかどうか問題となる。

2 生活の拠点を総合判断

特定居住用宅地等に該当するためには、まず、相続開始直前に①被相続人の居住の用に供されていた宅地等または②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宅地等でなければならない（措法69の4③二）。

すなわち、その宅地が相続開始直前において被相続人等の居住の用に供されていること等を要するが、「居住の用に供されていた宅地」に当たるかどうかは、相続開始直前で、その宅地が被相続人等の「生活の拠点」となっていたか否かで判定する。

3 改正前の取扱い

以上を前提に課税当局の改正前の取扱いを見てみると、以下のとおりである。

(1) 病院

病気治療のため入院し退院することなく死亡した被相続人の空き家について、課税当局は、自宅を離れたのは「病院の機能等を踏まえれば…一時的なものと認められ」、「被相続人の生活の拠点はなおその建物に置かれていると解するのが実情に合致する」として、空き家の期間の長短を問わず、特例の適用を認めている⁽¹⁾。

(2) 特別養護老人ホーム

介護の必要性から特別養護老人ホームに入所して自宅が空き家になっていたケースについて、課税当局は、「特別養護老人ホームは、身体上あるいは精神上著しい障害があるため常時介護を必要とする者で、居宅で適切な介護を受けることが困難な者を

市町村等の介護保険制度により入所させて養護する施設で」あり、「その目的や理由等を勘案すると病気治療のために病院に入院した場合と、同様の状況にあると考えるのが実情に則している」として特定居住用宅地等に該当することを明らかにしている(2)。

(3) 有料老人ホーム

国税庁は、自身のHPの質疑応答事例(3)において、自宅を離れて老人ホームに入所した被相続人が一度も退所することなく死亡したケースにつき、「老人ホームに入所したような場合には、一般的には、それに伴い被相続人の生活の拠点も移転したものと考えられ」として、原則、特例の適用を認めないことを示している。

ただし、次の要件を満たした場合には、病気治療のため病院に入院した場合と同様な状況にあるものと考えて、生活の拠点は移転しておらず、自宅敷地は、相続開始の直前においてもなお被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当する、とする緩和的取扱いを、国税庁は同じ質疑応答事例で明らかにしている。

- (1) 被相続人の身体又は精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームへ入所することとなったものと認められること。
- (2) 被相続人がいつでも生活できるようその建物の維持管理が行われていたこと。
- (3) 入所後あらたにその建物を他の者の居住の用その他の用に供していた事実がないこと。
- (4) その老人ホームは、被相続人が入所するために被相続人又はその親族によって所有権が取得され、あるいは終身利用権が取得されたものでないこと。

4 改正前の取扱いの問題点

病院や特別養護老人ホームへ移ることによって自宅が空き家となっても、課税当局は、その利用は「一時的」で「生活の拠点」は依然として自宅にあると考えて、特例の適用を認めているが、有料老人ホームについてはまったく逆の厳しい取扱いをしてきた。

しかし、在宅復帰率でみると、特別養護老人ホームが1.0%、介護付き有料老人ホームが5.8%(4)であり、前者が一時的と見られるのであれば、後者も当然に一時的と見るのが自然である。このように、両者とも「終の棲家」として機能しており、一方に特例適用を認めるのであれば、他方にも認めるのが公平であると思われる。

ただ、この点を争点とする判例判決(5)は、おおむね課税庁の認定枠組みを踏襲し、納税者に不利な判断を下している。特に、終身利用権を取得するケースでの特例適用は、実務上、極めて困難な状況にあったと言える。

5 改正内容と適用時期

今回の改正では、特例適用のネックとなっていた「終身利用権」の非取得要件がなくなり、①被相続人に介護が必要なため入所したものであること、及び、②その家屋

が貸付け等の用途に供されていないこと、の要件を満たした場合に限り、老人ホームに入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地の用に供されていた宅地等は、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして特例を適用することとされた（平成25年度税制改正の大綱37頁）。

なお、この改正は平成26年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用される。

Ⅳ 二世帯住宅の取扱い

1 問題の所在

二世帯住宅とは、一般に、親の世代と子の世代が一つ屋根の下で暮らすための住宅をいう。各家庭のプライバシーを尊重する考え方が強くなってきている近年では、あえて1棟の建物を各独立部分に区分する「完全分離タイプ」の二世帯住宅がよく見られる。完全分離型の二世帯住宅では、住宅内部の各戸で相互の行き来ができないことが特徴であり、そのため区分所有登記をすることが可能とされている。

ところで、特定居住用宅地等に該当するための類型の一つには、被相続人と「同居」する親族が、被相続人の居住用建物を取得するものがあるが、二世帯住宅の場合には、隣同士で生活している親と子が「同居」していたといえるかどうかの問題となる。

このことを判断するためには、「同居」とは何を意味するか、「同居」の有無を判定するときの物理的な範囲はどこまでか、という問題を最初に解決しておかなければならない。

2 改正前の原則的な取扱い

現行制度において、「同居」とはその家屋で被相続人と「共に起居」することをいい、同居の有無は、原則的に一つの建物単位で、例外として、マンションのように一つの建物が複数の独立部分に構造上区分されている場合には、その独立部分で判定する（措法69の4③ニイ、措通69の4-21）。つまり、同居親族かどうかは、原則は建物一軒の下で共に起居しているかで判断されるが、マンションなどでは一戸の住戸内で共に起居しているかで判断される。

これを二世帯住宅に当てはめてみると、その二世帯住宅が建物内部で行き来できるものであって親子の二世帯が同じ屋根の下で暮らしていれば、子の世帯は同居親族となり、建物内部で行き来できないように建物が構造上区分されている完全分離型のような二世帯住宅では、子の世帯は同居親族に該当しない。

結果、①「一の家屋で構造上数個の部分に区分されておらず住宅内部で互いに行き

来できる」二世帯住宅であれば特定居住用宅地等の80%減額特例が適用できるが、②「一の家屋で構造上数個の部分に区分されており住宅内部で互いに行き来できない」ものであれば、特例の適用はできない。

なお、同居親族類型ではなく生計一親族取得型の特定居住用宅地等に該当することも考えられるが、二世帯住宅の親世代と子世代は一般に別生計であることが多く、やはり特例の適用は困難な場合が普通であろう。

3 改正前の例外的取扱い～独居老親緩和通達

ただ、完全分離型の二世帯住宅について、課税当局は、法令の定めではなく、通達により特例適用を認める緩和した運用を行っている。

すなわち、①二世帯住宅が被相続人・その親族によりその全部が所有されていること、②被相続人が独立部分の一つに相続直前に居住していたこと、③被相続人の配偶者も、その独立部分に被相続人と共に起居していた同居の相続人もいないこと、④二世帯住宅の他の独立部分に居住していた者を「同居親族」とする申告があること、の要件を満たした場合に限り、課税当局は、小規模宅地等の特例適用を容認することとしている（措通69の4-21なお書き）。

つまり、一人暮らしの被相続人から取得した建物については、他の独立部分に居住していた親族も同居親族となり、この同居親族が取得した被相続人の居住部分及び相続人の居住部分については、居住継続要件と所有継続要件を満たせば、特定居住用宅地等に該当し、特例を適用することができる。

4 改正前の取扱いの問題点

現行制度上、現在の主流である完全分離型にはほぼ特例適用ができず、内部の行き来ができる二世帯住宅には適用できる。これでは、親の世話の程度は同じでも、より親のプライバシーを尊重する子供を不利に扱うことになる。

また、完全分離型に適用を認める緩和通達では、一人暮らしの老親の場合だけが適用対象となる。すなわち、被相続人に配偶者や他の同居親族がいた場合には、それらの者から特例を適用させることを通達が強制していることになり問題である。

さらに、完全分離型へ特例適用ができる別の類型には生計一親族が取得するものがあるが、親にパラサイトしている子を優遇し、親に負担をかけない独立生計の子を冷遇することになり、バランスが悪い。

完全分離型の二世帯住宅でも隣に住む子を同居親族と見ることができれば、これらの問題は解決するので、現行取扱いの変更が望まれるところであった。

5 改正内容と適用時期

今回の改正では、一棟の二世帯住宅で構造上区分のあるものについて、被相続人及びその親族が各独立部分に居住していた場合には、その親族が相続・遺贈により取得

したその敷地の用に供されていた宅地等のうち、被相続人及びその親族が居住していた部分に対応する部分を特例の対象とした（「平成 25 年度税制改正の大綱」37頁）。

なお、この改正は平成26年1月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用される。

V 想定される Q & A

平成25年度の税制改正に伴い、一般の納税者から聞かれる可能性のある質問とその解答例は次のとおりである。

Q1 父に相続が生じた場合、小規模宅地等の特例を適用すれば、相続税の課税価格が基礎控除額を下回ることとなり、納税額は発生しない見込みですが、この場合でも相続税の申告は必要なのでしょうか。

Answer

たとえ納税額が生じなくとも相続税の申告は必要である。

小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例は、相続税の申告書（期限後申告書及び修正申告書を含む）に、この適用を受けようとする旨の記載及び計算に関する明細書その他の財務省令で定める書類の添付がある場合に限り、適用される（措法69の4⑥）ため、申告が必要である。

Q2 私の先祖は地主で私も複数の土地を所有し、それぞれ事業用、貸付用、居住用と幅広く有効活用しています。私の相続が発生したときに賢く小規模宅地等の特例を使う方法はこういったものなのでしょうか。

Answer

相続税の節税を考える上では、㎡単価の高い土地から選択し、限度面積いっぱいまで特例を適用することが有利である。

平成25年度の改正では、特定居住用宅地等の適用限度面積が240㎡から330㎡まで拡大し、さらに、特定事業用宅地等の400㎡と完全併用ができるようになり、最大で730㎡まで有利な取扱いを受けることが可能になった（図表1参照）。

どの土地を選択するかは相続人の自由であり、選択した土地が適用限度面積未満であれば、複数の土地を選択することもできる。基本的な選択方針は、「土地の単価×減額割合」が高い土地から適用限度面積まで優先的に選んでいくことであり、これにより最大限の評価減を受けることができる。

Q3

以前より父の健康状態が思わしくなく、自宅での介護が難しくなったことから、終身利用権付きの老人ホームに入所することを予定しています。老人ホームに入居した後、父の自宅は空き家になってしまいますが、良くなったら戻りたいと言っていますので、家具等はそのまましておき、いつでも帰ってこられるようにしておきます。もしこのまま父が自宅に戻ることなく相続が発生した場合には、父の自宅について小規模宅地等の減額特例を適用することはできるのでしょうか。

Answer

相続発生が平成25年12月31日以前であれば空き家となった自宅に小規模宅地等の特例は適用できないが、平成26年1月1日以降であれば適用できる。

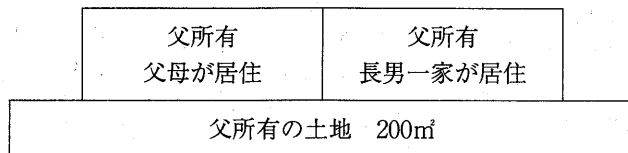
平成25年12月31日以前に発生した相続では改正前の特例が適用され、終身利用権付き老人ホームに入居すると、生活の拠点が老人ホームにあると認定され、自宅敷地は居住用の宅地ではなくなり、小規模宅地等の特例を受けることはできない。

適用要件の一つとして、父が自宅に「居住」していることが必要であるが、それは生活の拠点が自宅にあるかで判断する。具体的には、住民票、健康保険証、郵便の宛名、公共料金の領収書、使用量明細等により判断するが、老人ホームに入所した場合には、介護の必要性、在宅復帰のための維持管理の状況、建物の用途変更の有無、ホームの所有権や終身利用権の取得の有無が事実認定要素として重視される。特に終身利用権を取得すると、老人ホームは居住施設と認定されることとなっているため、空き家になった自宅には、現行取扱い上、特例適用ができない。

平成26年1月1日以降の相続には改正後の税法が適用されるため、終身利用権を取得していても、①被相続人に介護が必要なため入所したものであること、及び、②その家屋が貸付け等の用途に供されていないこと、の要件を満たした場合、特例の適用が認められる。

Q4

私は長男で、生計別である父所有の土地（200㎡）の上に父が建てた二世帯住宅（一の家屋で構造上数個の部分に区分されており住宅内部で互いに行き来できないもの）に父母と別々に住んでいます。一つの住戸には父母が居住しその隣の住戸で私は家族と一緒に暮らしています。どちらの住戸もその床面積は同じで、父に相続が発生したときには宅地及び家屋を長男である私が相続し、相続税の申告期限後に従前どおり居住する予定ですが、小規模宅地等の特例は適用できるのでしょうか。



Answer

相続発生が平成25年12月31日以前であれば、長男が父から相続により取得した宅地については、小規模宅地等の特例の適用はない。相続発生が平成26年1月1日以後であれば、長男には特例の適用がある。

平成25年12月31日以前に発生した相続では、改正前の特例が適用され、特例適用要件の一つである「被相続人と同居していた親族」とは、相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で被相続人と共に起居していた者をいい、被相続人の居住の用に供されていた家屋とは、その被相続人が居住可能な独立部分の一に居住していたときは、その独立部分をいうこととなっている（措通69の4-21）。したがって、長男は父が居住の用に供していた独立部分で共に起居していないことから、長男は父の自宅に居住していた者にはならない。

つまり、建物内部で行き来できないように建物の構造が区分されている二世帯住宅であれば、長男は父と同居していないことになり、特例が適用できる同居親族に該当しない。また、長男は生計一親族でも家なし親族にも該当しないため、長男が取得した宅地について「小規模宅地等の特例」の適用はない。

平成26年1月1日以降の相続ではこの取扱いが変更され、一棟の二世帯住宅に構造上区分された部分があっても、父と長男が各独立部分に居住していた場合には、長男が相続により取得したその敷地の用に供されていた宅地等のうち、父と長男が居住していた部分に対応する部分が特例の対象となる。

(注)

- (1) 国税庁HP「質疑応答事例」<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/shitsugi/sozoku/10/06.htm>
- (2) 近藤光夫編『小規模宅地特例の税務平成18年度版』161～162頁（大蔵財務協会）
- (3) 国税庁HP「質疑応答事例」<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/shitsugi/sozoku/10/07.htm>
- (4) 特定施設事業者連絡協議会「平成23年度厚生労働省税制改正に関する要望」http://www.tokuteikyoo.jp/r_activity/h22/pdf/h220630_3_02.pdf?id=424
- (5) 国税不服審判所・平成20年10月2日裁決，同平成22年6月11日裁決，東京地裁・平成23年8月23日判決参照。