

12. 小規模宅地等の特例の見直し

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

小規模宅地等の特例は、事業用又は居住用の宅地等の相続税の課税価格を軽減することで、相続人の事業又は居住の継続等に配慮することを目的として創設された制度である。しかしながら、事業又は居住の継続への配慮という制度目的に沿っていない特例の利用が行われている現状を踏まえ、見直しが行われる。

(2) 内容

- ① 特定居住用宅地等について、別居親族に係る特例の適用対象者の範囲が縮小される。

被相続人等の居住用宅地等を相続する別居親族が次の要件をすべて満たした場合に、
330m²までの部分についてその宅地等の評価額を80%減額できる。

【改正前の要件】

(イ) 被相続人に配偶者及び同居の相続人がいないこと

(ロ) 相続開始時から相続税申告期限までその宅地等を所有し続けていること

(ハ) 相続開始前3年以内に国内にある自己又は自己の配偶者が所有する家屋に居住したことがないこと

【今回付加される要件】

(二) 相続開始前3年以内に国内にある自己の3親等内の親族又は特別の関係がある法人が所有する家屋に居住したことがないこと

(ホ) 相続開始時に居住している家屋を過去に所有していたことがないこと

- ② 被相続人等の貸付事業用宅地等を相続する親族が一定の要件を満たした場合に、200m²までの部分について
その宅地等の評価額を50%減額できる。当該減額対象となる貸付事業用宅地等の範囲が縮小される。

(イ) 相続開始前3年超特定貸付事業を行っている場合

・貸付事業を始めた時期にかかわらず、すべて特例の対象となる

(ロ) 相続開始前3年超特定貸付事業を行っていない場合

・相続開始前3年超前に貸付事業の用に供された宅地等は特例の対象となる

・相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等は特例の対象外となる

(ハ) ただし、平成30年3月31日までに貸付事業の用に供された宅地等は特例の対象となる

- ③ 被相続人の居住の用に供されていた宅地等の範囲が拡大される。

介護医療院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
宅地等を、小規模宅地等の特例の対象に含める。

12. 小規模宅地等の特例の見直し

1. 改正のポイント

(3) 適用時期

平成30年4月1日以後に相続又は遺贈により取得する宅地等に係る相続税について適用される。

ただし、(2)①の改正について、平成30年3月31において改正前の別居親族の要件を満たしていた宅地等を平成32年3月31日までに相続又は遺贈により取得する場合には、改正前の要件を適用できる。

また、平成30年3月31において改正前の別居親族の要件を満たしている宅地等で、平成32年4月1日以後に相続又は遺贈により取得するものについて、平成32年3月31において当該宅地等の上に存する家屋の新築や増築等の工事が行われており、かつ、当該工事の完了前に相続又は遺贈があったときは、相続税申告期限までに当該別居親族が当該家屋に居住したときに限り、同居親族の要件を満たすものとして小規模宅地等の特例を適用できる。

(4) 改正の影響、実務のポイント

- ① 別居親族が小規模宅地等の特例を適用できるように遺言を作成したり、相続対策を考えている場合には、遺言や対策内容の見直しを検討する必要がある。
- ② 相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等については、小規模宅地等の特例の適用が受けられない場合があるので、不動産の計画的な有効活用が大切である。

(5) 留意点

今後誰が被相続人の宅地等を引き継ぐかについては、特例の要件を正しく理解した上で、特に特定居住用宅地等については家族の状況、ライフプラン等も含め総合的に検討することが肝要である。

2. 改正の趣旨・背景

- 会計検査院の報告によると、相続により取得した土地等を相続税の申告期限の翌日以後3年を経過する日までに譲渡していた2,907人のうち、243人が小規模宅地等の特例を適用していた。そして、当該243人が譲渡した土地等273件の譲渡までの期間を確認したところ、相続税の申告期限の翌日から1年以内に譲渡していたものが163件（うち貸付事業用宅地等は110件）、1か月以内に譲渡していたものが22件（同13件）見受けられたとのことである（下表参照）。

内容	数
相続税の申告期限の翌日以後3年以内に相続により取得した土地等を譲渡した2,907人のうち、当該土地等につき小規模宅地等の特例を適用した数	243人 (273件)
上記のうち相続税の申告期限の翌日から1年以内に譲渡した件数 (うち貸付事業用宅地等)	163件 (110件)
上記のうち相続税の申告期限の翌日から1か月以内に譲渡した件数 (うち貸付事業用宅地等)	22件 (13件)

（出典）会計検査院 租税特別措置（相続税関係）の適用状況等についての報告書（要旨）平成29年11月 を加工

- 上記のほか、別居親族が居住用宅地等を相続する際のいわゆる「家なき子」特例については、持ち家のない子が親の死亡後実家に戻ることなどを想定した特例であるにもかかわらず、相続人が親族などに自己の持ち家を売却するなどして「別居親族」の形式を整えるといった、特例を適用可能な状態を意図的に作出する事案が見受けられた。
- 貸付事業用宅地等については、相続開始直前に賃貸不動産を購入し、特例を適用して相続税負担を軽減する事案が見受けられた。
- このような制度目的に沿ったものとなっていない事案が散見されることから、特例適用の現状をふまえ、適用対象者等を見直す。

3. 改正の内容

(1) 小規模宅地等の特例の概要

- ・小規模宅地等の特例とは、被相続人又は被相続人と生計を一にしていた親族の居住の用又は事業の用に供されていた宅地等を相続した場合において、一定の要件を満たしたときに、その宅地等の評価額を限度面積の範囲内で80%又は50%減額することができる特例である。
- ・適用対象宅地、減額割合及び限度面積等をまとめると次のようになる。
(下線の部分が今年度改正が盛り込まれた箇所である)。

相続開始直前の状況	取得者	継続要件(申告期限まで)		減額割合	限度面積 (※1)
		所有	居住又は事業		
<u>③被相続人等の居住用 (特定居住用宅地等)</u>	配偶者	-	-	80%	330m ²
	同居親族	継続	継続	80%	330m ²
	<u>①別居親族</u>	継続	-	80%	330m ²
被相続人等の事業用(※2) (特定事業用宅地等)	親族	継続	継続	80%	400m ²
<u>②被相続人等の貸付用 (貸付事業用宅地等)</u>	親族	継続	継続	50%	200m ²
同族会社(※3)への貸付用 (特定同族会社事業用宅地等)	役員である親族 (※4)	継続	継続	80%	400m ²

※1 一定の場合には、それぞれの限度面積まで完全併用ができる。

※2 不動産貸付業の場合には、貸付事業用宅地等として取扱われる。

※3 不動産貸付業を営んでいる同族会社への貸付けの場合には、貸付事業用宅地等として取扱われる。

※4 役員でない親族が取得する場合には、貸付事業用宅地等として取扱われる。

3. 改正の内容

(2) 今年度改正の内容

- ① 特定居住用宅地等の要件のうち、別居親族に係る特例の適用対象者の範囲が縮小される。
- ② 貸付事業用宅地等の範囲が縮小される。
- ③ 被相続人の居住の用に供されていた宅地等の範囲が拡大される。

内容	改正前	改正後
①別居親族の適用要件	<p>(イ)被相続人に配偶者及び同居の相続人がいないこと (ロ)相続開始時から相続税申告期限までその宅地等を所有し続けていること (ハ)相続開始前3年以内に国内にある自己又は自己の配偶者が所有する家屋に居住したことがないこと</p>	<p>(イ)同左 (ロ)同左 (ハ)相続開始前3年以内に国内にある次の者が所有する家屋に居住したことがないこと ・自己又は自己の配偶者 <u>・3親等内の親族(12-9参照)</u> <u>・特別の関係がある法人(※1)</u> (二)<u>相続開始時に居住している家屋を過去に所有していたことがないこと</u></p>
②貸付事業用宅地等の範囲	相続開始の直前において、被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等が特例の対象	相続開始前 <u>3年以内</u> に貸付事業の用に供された宅地等については、特例の対象から <u>除外</u> (ただし、相続開始前3年を超えて特定貸付事業(※2)を行っている場合を除く)
③被相続人の居住の用に供されていた宅地等の範囲	要介護認定等を受けていた被相続人が老人ホーム等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つた家屋の敷地の用に供されていた宅地等は、特例の対象	<u>介護医療院(12-12参照)</u> 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を、特例の対象に含める

※1 特別の関係がある法人とは、次の法人をいう。

- ① 宅地等を取得した親族及びその親族の配偶者、3親等内の親族、その他一定の者(以下、「親族等」という)が法人の発行済株式又は出資(自己の株式又は出資を除く)の総数又は総額(以下、「発行済株式総数等」という。)の10分の5を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合における当該法人
- ② 親族等及び①に該当する法人が他の法人の発行済株式総数等の10分の5を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合における当該他の法人
- ③ 親族等及び①②に該当する法人が他の法人の発行済株式総数等の10分の5を超える数又は金額の株式又は出資を有する場合における当該他の法人
- ④ 親族等が理事、監事、評議員その他これらの方に準ずるものとなっている持分の定めのない法人

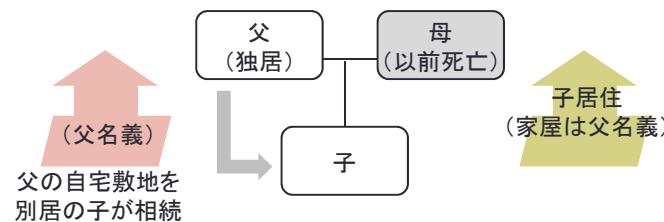
※2 特定貸付事業とは、貸付事業のうち準事業(事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うもの)以外のものをいう。
 なお、特定貸付事業を行っていた被相続人(第1次相続人)が、相続開始前3年以内に相続又は遺贈(第1次相続)により特定貸付事業の用に供されていた宅地等を取得していた場合には、第1次相続に係る被相続人が第1次相続があった日まで引き続き特定貸付事業を行っていた期間は、第1次相続人が特定貸付事業を行っていた期間に該当するものとみなす。

3. 改正の内容

(2) 今年度改正の内容

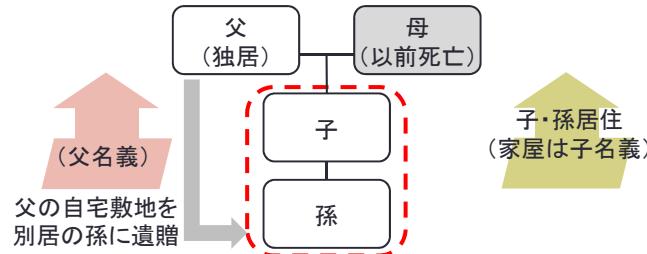
① 別居親族について改正の影響(ケース1~4)

ケース1: 子が父名義の家屋に居住している場合



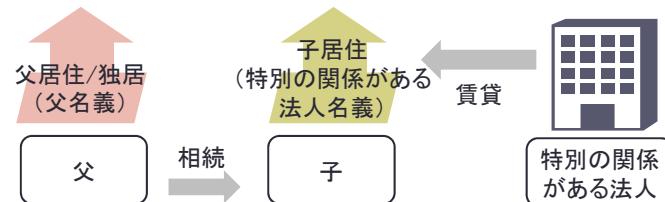
改正前	改正後
○ 子は相続開始前3年以内に自己又は 自己の配偶者が所有する国内にある 家屋に居住したことがないため適用あり	✗ 子は3親等内の親族(父)が所有する 国内にある家屋に居住しているため 適用なし

ケース2: 孫に自宅を遺贈した場合



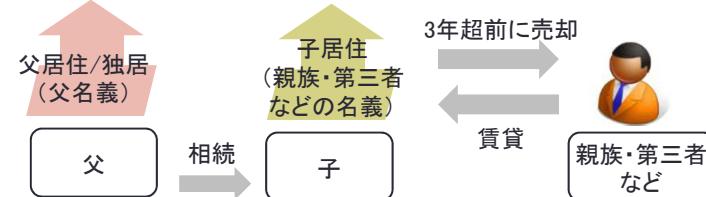
改正前	改正後
○ 孫は相続開始前3年以内に自己又は 自己の配偶者が所有する国内にある 家屋に居住したことがないため適用あり	✗ 孫は3親等内の親族(子)が所有する 国内にある家屋に居住しているため 適用なし

ケース3: 特別の関係がある法人の社宅に居住している場合



改正前	改正後
○ 子は相続開始前3年以内に自己又は 自己の配偶者が所有する国内にある 家屋に居住したことがないため適用あり	✗ 子は特別の関係がある法人が所有する 国内にある家屋に居住しているため 適用なし

ケース4: 子が自宅を売却、賃借して居住している場合



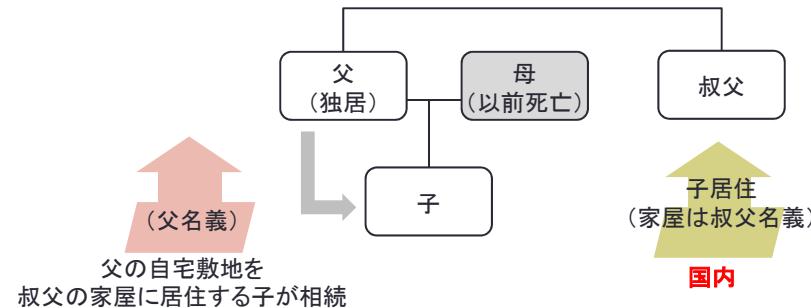
改正前	改正後
○ 子は相続開始前3年以内に自己又は 自己の配偶者が所有する国内にある 家屋に居住したことがないため適用あり	✗ 子は相続開始時に居住している 家屋を過去に所有していたことが あるため適用なし

3. 改正の内容

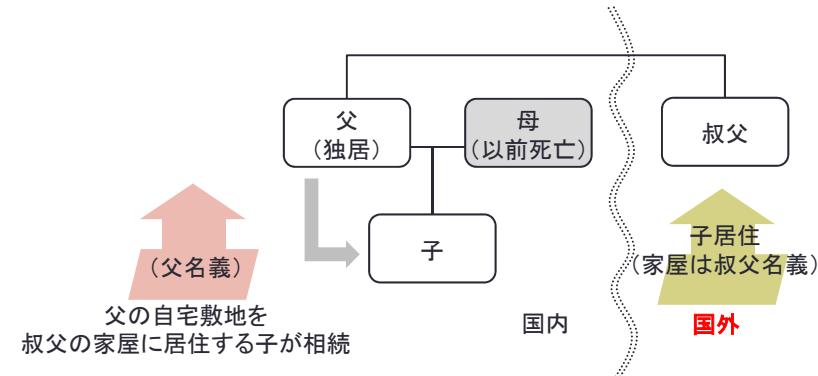
(2) 今年度改正の内容

① 別居親族について改正の影響(ケース5、6)

ケース5: 子が叔父名義の国内にある家屋に居住している場合



ケース6: 子が叔父名義の国外にある家屋に居住している場合



改正前	改正後
<ul style="list-style-type: none"> ○ 子は相続開始前3年以内に自己又は自己の配偶者が所有する国内にある家屋に居住したことがないため適用あり 	<ul style="list-style-type: none"> ✗ 子は3親等内の親族(叔父)が所有する国内にある家屋に居住しているため適用なし

改正前	改正後
<ul style="list-style-type: none"> ○ 子は相続開始前3年以内に自己又は自己の配偶者が所有する国内にある家屋に居住したことがないため適用あり 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 子は3親等内の親族(叔父)が所有する国外にある家屋に居住しているため適用あり

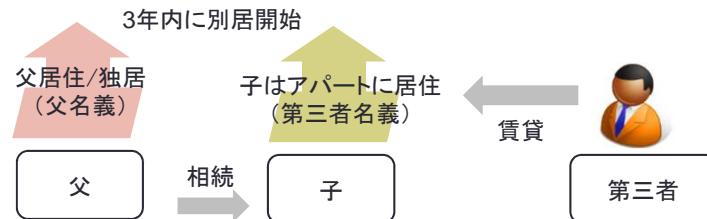
3. 改正の内容

(2) 今年度改正の内容

① 別居親族について改正の影響(ケース7、8)

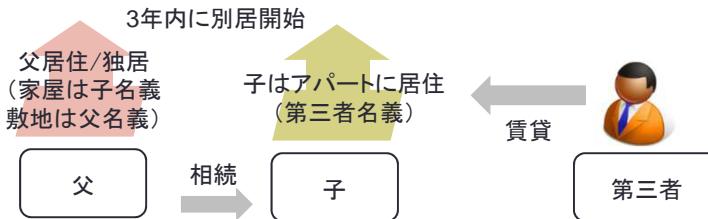
- 特定居住用宅地等を別居親族が取得した場合の改正前の要件は、(イ)被相続人に配偶者及び同居の相続人がいないこと、(ロ)相続開始時から相続税申告期限までその宅地等を所有し続けていること、(ハ)相続開始前3年以内に国内にある自己又は自己の配偶者が所有する家屋に居住したことがないこと、となっている。
- ここでいう自己又は自己の配偶者が所有する家屋からは、相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋は除かれる。
- したがって、今年度改正後も、下記のようなケースにおいては、特例の適用対象になる。

ケース7: 子が別居を始めて3年以内に相続が開始した場合



改正前	改正後
○ 子は相続開始前3年以内に自己又は自己の配偶者が所有する国内にある家屋に居住したことがないため適用あり	○ 子は相続開始前3年以内に3親等内の親族(父)が所有する国内にある家屋に居住していたが、当該家屋は <u>被相続人(父)が相続開始の直前において居住していた家屋</u> のため適用あり

ケース8: 子が所有する家屋に父が居住していた場合(※1、2)



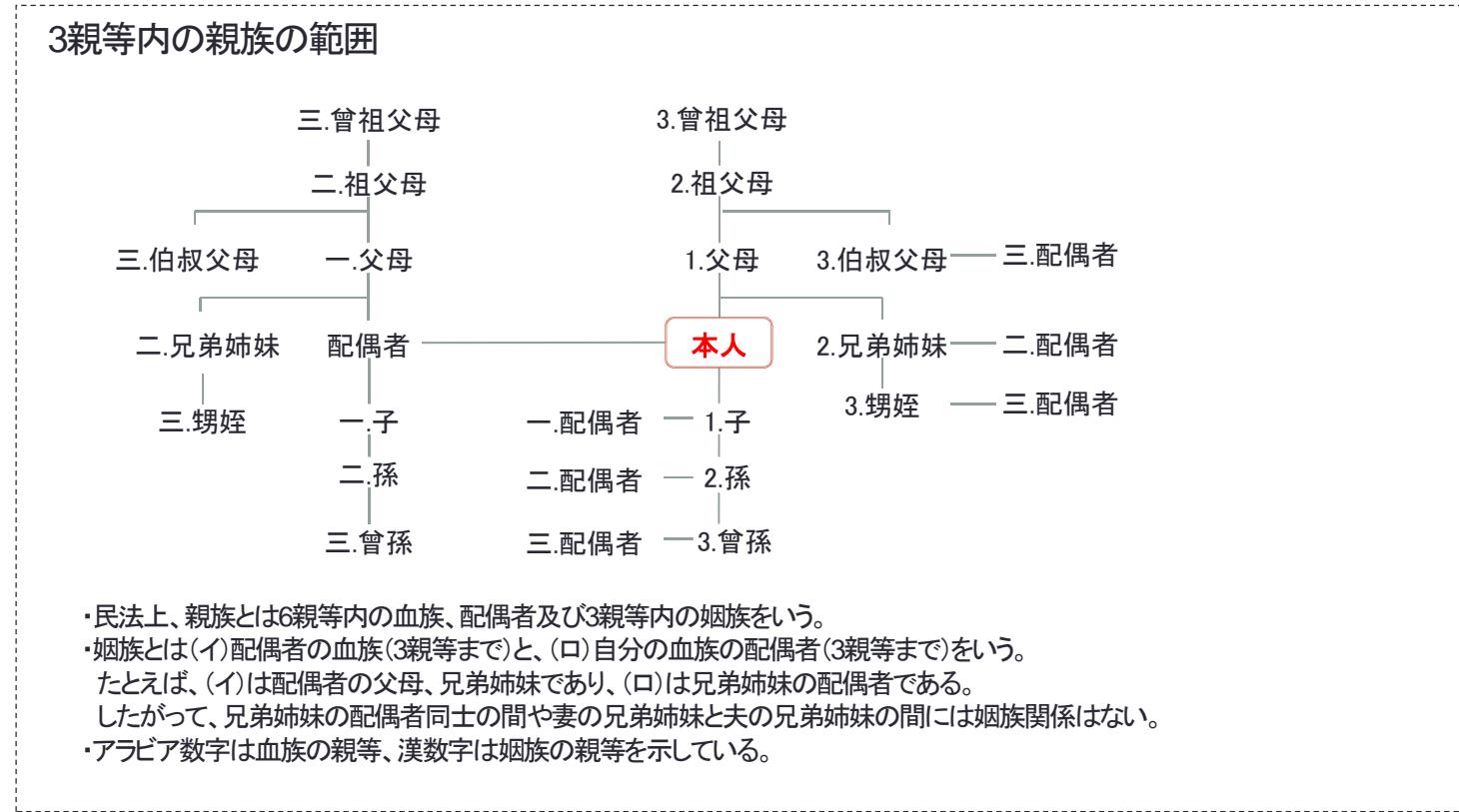
改正前	改正後
○ 子は相続開始前3年以内に自己が所有する国内にある家屋に居住していたが、当該家屋は <u>被相続人(父)が相続開始の直前において居住していた家屋</u> のため適用あり	○ 同左

※1 現状の税制では、特定居住用宅地等に該当するためには、家屋の所有者が被相続人又は被相続人の親族である必要がある。

※2 家屋の所有者が被相続人の親族である場合には、親族が敷地を被相続人から無償で借受け、かつ、被相続人が当該家屋を当該親族から無償で借受けていた場合に限る。

3. 改正の内容

(2) 今年度改正の内容



3. 改正の内容

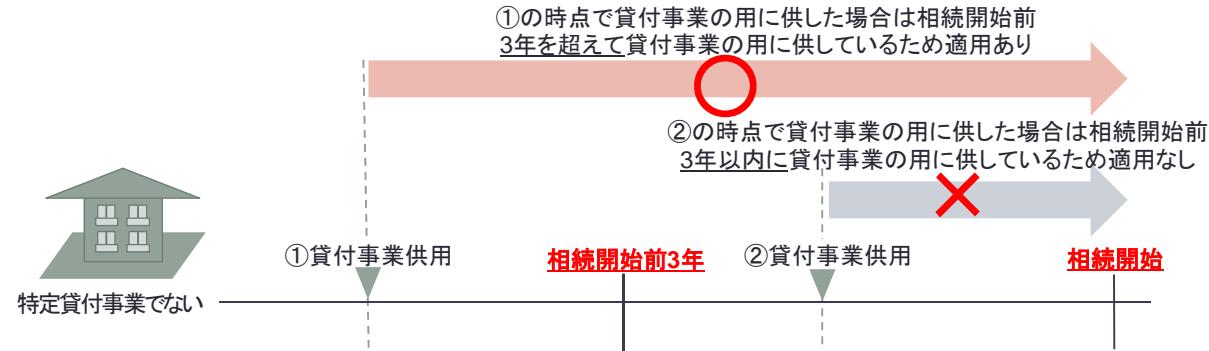
(2) 今年度改正の内容

② 貸付事業用宅地等が改正により影響を受けるケース

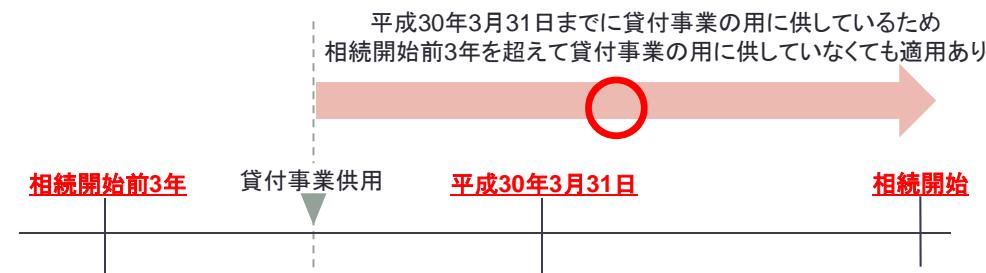
ケース1
相続開始前3年を超えて
特定貸付事業を行っている



ケース2
相続開始前3年を超えて
特定貸付事業を行っていない



ケース3
平成30年3月31日まで
に貸付事業の用に供された場合



3. 改正の内容

(2) 今年度改正の内容

③ 被相続人の居住の用に供されていた宅地等の範囲の拡大(介護医療院へ入所した場合の取扱い)

- ・平成25年度税制改正により、被相続人が老人ホーム等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宅地等についても、要介護認定等を受けていたなど一定の要件を満たす場合には、特例の適用対象とされた。
- ・新たな介護保険施設として「介護医療院」が創設されたことに伴い、今年度改正では、介護医療院に入所した場合も特例の適用ができるように、被相続人の居住の用に供されていた宅地等の範囲が拡大された。

内容	改正前	改正後
特例の適用対象となる入居施設	養護老人ホーム、特別養護老人ホーム 有料老人ホーム、サービス付き高齢者向け住宅 等	改正前の入居施設に、 介護医療院(※1) が追加される

老人ホーム等に入所した場合における自宅の状況別の特定居住用宅地等の適用可否

ケース	取得者	平成25年以前の取扱い	平成26年以後の取扱い
自宅に同居親族(生計一)が居住	同居親族(生計一)	○ 生計一親族の居住用宅地等に該当するため適用あり	○ 被相続人又は生計一親族の居住用宅地等に該当するため適用あり
自宅に配偶者が居住	配偶者	○ 生計一親族の居住用宅地等に該当するため適用あり	○ 被相続人又は生計一親族の居住用宅地等に該当するため適用あり
配偶者も老人ホームに入所している 自宅は空家	配偶者	× 被相続人の居住用宅地等に該当しないため適用なし	○ 被相続人の居住用宅地等に該当するため適用あり
配偶者なし・同居親族(法定相続人)なし 自宅は空家	別居親族 (別居親族の要件を満たすもの)	× 被相続人の居住用宅地等に該当しないため適用なし	○ 被相続人の居住用宅地等に該当するため適用あり

3. 改正の内容

(2) 今年度改正の内容

③ 被相続人の居住の用に供されていた宅地等の範囲の拡大(介護医療院へ入所した場合の取扱い)

(※1) 介護医療院の創設

- 今後増加が見込まれる慢性期の医療、介護ニーズへの対応のため、日常的な医学管理が必要な重介護者の受け入れ等の機能と生活施設としての機能を兼ね備えた新たな介護保険施設として、平成30年4月に介護医療院が創設される。

<新たな介護保険施設の概要>

名称	介護医療院 ※ただし、 <u>病院又は診療所から新施設に転換した場合には、転換前の病院又は診療所の名称を引き続き使用することとする。</u>
機能	要介護者に対し、 <u>「長期療養のための医療」と「日常生活上の世話（介護）」</u> を <u>一体的に提供</u> する。（介護保険法上の介護保険施設だが、医療法上は医療提供施設として法的に位置づける。）
開設主体	地方公共団体、医療法人、社会福祉法人などの非営利法人等

(出典)厚生労働省 第144回社保審-介護給付費分科会-参考資料3-介護療養型医療施設及び介護医療院(参考資料) 平成29年8月

4. 適用時期

平成30年4月1日以後に相続又は遺贈により取得する宅地等に係る相続税について適用される。

ただし、(2)①の改正について、平成30年3月31において改正前の別居親族の要件を満たしていた宅地等を平成32年3月31日までに相続又は遺贈により取得する場合には、改正前の要件を適用できる。

また、平成30年3月31において改正前の別居親族の要件を満たしている宅地等で、平成32年4月1日以後に相続又は遺贈により取得するものについて、平成32年3月31日おいて当該宅地等の上に存する家屋の新築や増築等の工事が行われており、かつ、当該工事の完了前に相続又は遺贈があったときは、相続税申告期限までに当該別居親族が当該家屋に居住したときに限り、同居親族の要件を満たすものとして小規模宅地等の特例を適用できる。

5. 改正の影響、実務のポイント

- ① 別居親族が小規模宅地等の特例を適用できるように遺言を作成したり、相続対策を考えている場合には、遺言や対策内容の見直しを検討する必要がある。
- ② 相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等については、小規模宅地等の特例の適用が受けられない場合があるので、不動産の計画的な有効活用が大切である。