

資産課税 小規模宅地等の特例の見直し

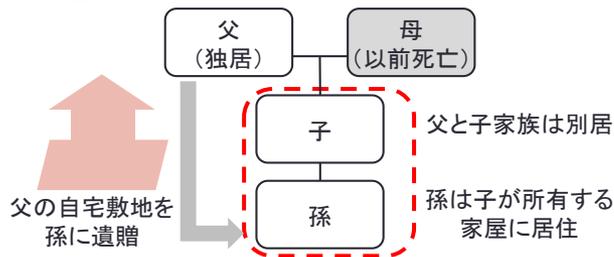
1. 改正の概要

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について、次の見直しが行われます。

内容	改正前	改正案
①別居親族の適用要件	(イ)被相続人に配偶者及び同居の相続人がいないこと (ロ)相続開始前3年以内に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	(イ)同左 (ロ)相続開始前3年以内に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 ・3親等内の親族 ・特別の関係のある法人 (ハ) 相続開始時に居住していた家屋を過去に所有していたことがないこと
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 3年以内 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 除外 (ただし、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へ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は特例の対象	介護医療院(※1)に入所したことにより居住の用に供されなくなった宅地等を特例の対象に含める

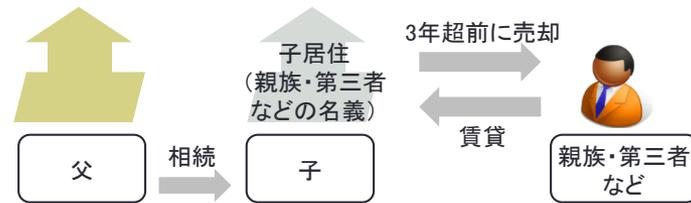
※1 介護医療院とは、要介護者に対し長期療養のための治療と日常生活上の世話を一体的に提供する新たな介護保険施設

具体例1:改正案①(ロ)のケース



改正前	改正案
○ 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)が所有する家屋に居住しているため適用なし

具体例2:改正案①(ハ)のケース



改正前	改正案
○ 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た家屋を過去に所有していたことがあるため適用なし

資産課税 小規模宅地等の特例の見直し

2. 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財産に係る相続税について適用される。
- ・ただし、前頁②の改正は平成30年3月31日までに貸付事業の用に供されている宅地等については適用されない。

3. 実務上の留意点

- ・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。
- ・相続開始前3年以内に貸付事業の用に供した宅地等は特例の適用対象外となるため、一時的に現金を貸付不動産に換え小規模宅地等の特例を利用して税負担を軽減するようなスキームは防止される。

4. 今後の注目点

- ・特別の関係のある法人の範囲。
- ・事業的規模の定義。
(所得税法上は、原則として概ね5棟又は10室以上の建物の貸付けなどの場合には、事業的規模として取り扱われる。)