

Japan Tax Newsletter

デロイトトーマツ税理士法人

2018年4月1日号

高崎事務所 井上 幹康（税理士）

小規模宅地特例 ～平成30年度税制改正大綱、所得税法等の一部を改正する法律案を受けて～

1 はじめに

小規模宅地特例(措法69の4)とは、一定の要件を満たす場合において、被相続人等の居住又は事業の用に供されていた宅地等を相続又は遺贈により取得した相続人等の生活基盤の保護や事業承継を図る目的で、相続税の課税価格を減額する特例である。

「平成30年度税制改正の大綱」(平成29年12月22日閣議決定(以下「大綱」))、及び所得税法等の一部を改正する法律案(平成30年2月2日国会提出(以下「法案」))では、当該特例を利用した過度な節税スキームに対処するため、当該特例のうち、持ち家に居住しない者に係る特例(以下「家なき子特例」)の適用対象者の範囲の縮減及び貸付事業用宅地等の範囲の縮減が盛り込まれている。

現行制度の概要は次のとおりである。

小規模宅地特例(現行制度の概略図)

相続開始の直前における宅地等の利用区分	取得者の要件		限度面積	減額される割合
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	配偶者	—	330㎡	80%
	同居親族	①居住継続 ②保有継続		
	非同居親族	①配偶者がいないこと ②同居親族がいないこと ③3年以内に自己又は配偶者所有の家屋に居住したことがないこと ④保有継続 など		

相続開始の直前における宅地等の利用区分		要件	限度面積	減額される割合	
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	貸付事業以外の事業用の宅地等		特定事業用宅地等	400㎡	80%
	貸付事業用の宅地等	同族会社に貸付けられ、その会社の事業(貸付事業を除く)用の宅地等	特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%
		同族会社に貸付けられ、その会社の貸付事業用の宅地等	貸付事業用宅地等	200㎡	50%
		被相続人等の貸付事業用の宅地等		200㎡	50%

・ 上記赤字部分が家なき子特例

・ 限度面積、及び相続税の課税価格の計算上の減額割合については改正による変更はなし

なお、本ニュースレターは、大綱及び法案に基づいて作成している。最終的な改正内容については、関連法令公布を待つて確認する必要がある点、ご了解いただきたい。

2 「家なき子特例」の適用対象者の範囲縮減

(1) 現行要件

家なき子特例の現行要件は、相続開始の直前において被相続人等の居住の用に供されていた宅地等で、下表の要件に該当する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得したものと規定されている。

すなわち、一人暮らしであった被相続人の死後(要件②③)、持ち家のない非同居親族が(要件④)、被相続人が住んでいた実家にいずれ戻ってくることを想定した制度である。

家なき子特例の現行要件

区分	取得者	要件	要件の具体的内容
被相続人の居住の用に供されていた宅地等	被相続人と同居していない親族	①から③の全てに該当する場合で、かつ、次の④及び⑤の要件を満たす人	
		①取得者の要件	相続開始の時ににおいて、被相続人が一時居住被相続人、非居住被相続人又は非居住外国人であり、かつ、取得者が一時居住者又は日本国籍及び日本国内に住所を有していない人ではないこと
		②配偶者不存在要件	被相続人に配偶者がいないこと
		③一定の同居親族不存在要件	被相続人に、相続開始の直前においてその被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族でその被相続人の相続人(注)である人がいないこと (注)相続放棄があった場合、その放棄がなかったものとした場合の相続人
		④自己等の所有する家屋に居住したことがない要件	相続開始前3年以内に日本国内にあるその人又はその人の配偶者の所有する家屋(注)に居住したことがないこと (注)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を除く。
⑤保有継続要件	取得者がその宅地等を相続税の申告期間で有していること		

出典:「国税庁タックスアンサー No.4124 相続した事業の用や居住の用の宅地等の価額の特例(小規模宅地等の特例)」(国税庁)を一部加筆

(2) 改正内容

上記現行の家なき子特例の適用者から次に掲げる者を除外することとされた。

- 相続開始前3年以内に、その者の3親等内の親族又はその者と特別の関係に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
- 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

3 「貸付事業用宅地等」の範囲の縮減

(1) 現行要件

貸付事業用宅地等の現行要件は、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で、次表の区分に応じ、それぞれに掲げる要件の全てに該当する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得したものと規定されている。

貸付事業用宅地等の現行要件

区分	特例の適用要件	
被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業承継要件	その宅地等に係る被相続人の貸付事業を相続税の申告期限までに引き継ぎ、かつ、その申告期限までその貸付事業を行っていること
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業継続要件	相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等に係る貸付事業を行っていること
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること

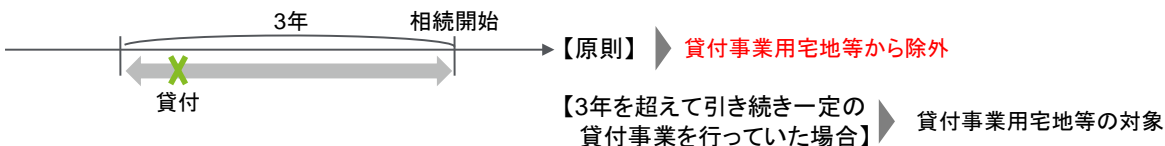
出典：「国税庁タックスアンサー No.4124 相続した事業の用や居住の用の宅地等の価額の特例（小規模宅地等の特例）」（国税庁）

(2) 改正内容

上記現行の貸付事業用宅地等の範囲から、以下のものを除外することとされた。

■ 相続開始前3年以内に貸付事業の用に供されていた宅地等（注）

（注）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除く。



4 その他改正内容

大綱によると、その他小規模宅地特例の改正として、以下が予定されている。

- 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について、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小規模宅地特例を適用する

5 適用時期

上記1～4の改正は、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する。ただし、以下の経過措置が設けられている。

- 上記2の改正は、平成30年3月31日において、現行の要件を満たした宅地等を平成32年3月31日までに相続又は遺贈により取得した場合には適用しない
- 上記3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、適用しない

過去のニュースレター

過去に発行されたニュースレターは、下記のウェブサイトをご覧ください。

www.deloitte.com/jp/tax/nl/japan

問い合わせ

デロイト トーマツ 税理士法人 高崎事務所

所在地 〒370-0841 群馬県高崎市栄町 16-11 高崎イーストタワー10階

Tel 027-367-7501

email tax.cs@tohatsu.co.jp

会社概要 www.deloitte.com/jp/tax

税務サービス www.deloitte.com/jp/tax-services

50th Making another half century of **Impact** Deloitte Tohmatsu デロイト トーマツ 50周年 次の50年へ

デロイト トーマツ グループは日本におけるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド(英国の法令に基づく保証有限責任会社)のメンバーファームであるデロイト トーマツ 合同会社およびそのグループ法人(有限責任監査法人トーマツ、デロイト トーマツ コンサルティング 合同会社、デロイト トーマツ ファイナンシャル アドバイザー 合同会社、デロイト トーマツ 税理士 法人、DT 弁護士 法人およびデロイト トーマツ コーポレート ソリューション 合同会社を含む)の総称です。デロイト トーマツ グループは日本で最大級のビジネス プロフェッショナル グループのひとつであり、各法人がそれぞれの適用法令に従い、監査・保証業務、リスク アドバイザー、コンサルティング、ファイナンシャル アドバイザー、税務、法務等を提供しています。また、国内約 40 都市に約 11,000 名の専門家を擁し、多国籍企業や主要な日本企業をクライアントとしています。詳細はデロイト トーマツ グループ Web サイト (www.deloitte.com/jp) をご覧ください。

Deloitte (デロイト) は、監査・保証業務、コンサルティング、ファイナンシャル アドバイザー サービス、リスク アドバイザー、税務およびこれらに関連するサービスを、さまざまな業種にわたる上場・非上場のクライアントに提供しています。全世界 150 を超える国・地域のメンバーファームのネットワークを通じ、デロイトは、高度に複合化されたビジネスに取り組むクライアントに向けて、深い洞察に基づき、世界最高水準の陣容をもって高品質なサービスを Fortune Global 500® の 8 割の企業に提供しています。“Making an impact that matters”を自らの使命とするデロイトの約 245,000 名の専門家については、[Facebook](#)、[LinkedIn](#)、[Twitter](#) もご覧ください。

Deloitte (デロイト) とは、英国の法令に基づく保証有限責任会社であるデロイト トウシュ トーマツ リミテッド (“DTTL”) ならびにそのネットワーク組織を構成するメンバーファームおよびその関係会社のひとつまたは複数を指します。DTTL および各メンバーファームはそれぞれ法的に独立した別個の組織体です。DTTL (または “Deloitte Global”) はクライアントへのサービス提供を行いません。Deloitte のメンバーファームによるグローバルネットワークの詳細は www.deloitte.com/jp/about をご覧ください。

本資料に記載されている内容の著作権はすべてデロイト トウシュ トーマツ リミテッド、そのメンバーファームまたはこれらの関連会社 (デロイト トーマツ 税理士 法人を含む) がこれに限らない、以下「デロイト ネットワーク」と総称します) に帰属します。著作権法により、デロイト ネットワークに無断で転載、複製等を行うことはできません。

本資料は、関連税法およびその他の有効な典拠に従い、例示の事例についての現時点における一般的な解釈について述べたものです。デロイト ネットワークは、本資料により専門的アドバイスまたはサービスを提供するものではありません。貴社の財務または事業に影響を及ぼす可能性のある一切の決定または行為を行う前に、必ず資格のある専門家のアドバイスを受ける必要があります。また本資料中における意見にわたる部分は筆者の私見であり、デロイト ネットワークの公式見解ではありません。デロイト ネットワークの各法人は、本資料に依拠することにより利用者が被った損失について一切責任を負わないものとします。

Member of
Deloitte Touche Tohmatsu Limited

© 2018. For information, contact Deloitte Tohmatsu Tax Co.



IS 669126 / ISO 27001