

今回は相続増税に対する有効対策

— 「小規模宅地等の特例」を活用した相続税対策 —

相続税の特例のひとつとして、「小規模宅地等の特例」があります。個人が相続または遺贈により取得した宅地等のうち、相続開始の直前の利用区分に応じて、その評価額から一定の面積を限度とし、評価の80%もしくは50%を減額できるというものです。適用の可否で相続税額が大幅に異なることもしばしばあります。

適用ができる宅地等については、被相続人等の事業の用に供されていた宅地等(貸付用を含む)や、居住の用に供されていた宅地等となります。

今回はこの特例のうち、面積の330㎡までについて80%の評価減ができる居住の用に供されていた宅地等(特定居住用宅地等)の「小規模宅地等の特例」の適用についての事例を取り上げます。

〈事例〉

・一次相続

被相続人: 父親 相続人: 母親、長男

・二次相続

被相続人: 母親 相続人: 長男

・相続財産

- ①土地A(自宅敷地500㎡): 1億7,500万円
- ②家屋(自宅): 1,000万円
- ③土地B(長男自宅敷地250㎡): 8,750万円
- ④その他(貸アパート、預金他): 9,750万円
- ⑤相続財産合計①~④=3億7,000万円



〈一次相続〉

一次相続においては、配偶者である母親が自宅である土地A・家屋を相続すれば、特定居住用宅地等として、330㎡までが80%減額されます。自宅の敷地は、9,240万円の評価減となります(1億7,500万円×330㎡/500㎡×80%)。

なお、長男は、すでに持ち家があるので、長男が自宅を相続しても「小規模宅地等の特例」は適用ができないことに留意する必要があります(被相続人と同居していない親族の場合、いくつかの適用要件がある)。

〈二次相続〉

二次相続対策として長男は現在の自宅を売却

二次相続では長男以外、法定相続人はいませんので、母親が父親から相続した財産を含め、母親の財産のすべては、長男が相続することになります。

母親の相続財産は、父親から承継した自宅の敷地および家屋だけとした場合、長男は、やはり、すでに持ち家があるため、二次相続においても特定居住用宅地等としての「小規模宅地等の特例」は適用できません。配偶者以外の相続人が特定居住用宅地等としてこの特例を適用できるのは、相続人に持ち家がない場合で、相続した居住用家屋に相続後住み続けることが条件です。

このままでは、二次相続で評価減なしの1億8,500万円が課税の対象となってしまう、4,260万円の多額の納税をしなければなりません。

そこで、長男は**自宅を売却し、持ち家を持たないいわゆる“家なき子”になるという対策を講じました**。長男が持ち家を所有していなければ、母親の相続開始後、相続財産である自宅に移り住むことによって、この特例が適用できるのです。

課税価格は、対策前1億8,500万円が、対策後9,260万円となりました(1億8,500万円-9,240万円)。納税額も対策後は998万円で、対策前より3,262万円軽減されることとなりました。

なお、長男の自宅の売却先は、母親の経営する賃貸物件を管理する会社でした。売却価格については、今回は、不動産鑑定士に依頼して、適正価格の鑑定をしました。長男は、居住用家屋の譲渡をしたので確定申告が必要ですが、譲渡益は3,000万円の特別控除内に収まったので、納税はありませんでした。

自宅を手放してしまった長男は、母親が今も元気なので、母親の経営する会社から、売却した自身の元自宅に家賃を支払いながら賃貸し、今までと生活を変えることなく住み続けています。

ただし、この対策は、3年をたたずに母親までが他界してしまった場合には、適用要件を満たさなくなるので注意が必要です(被相続人と同居していない親族は、相続開始前3年以内に自身または配偶者の所有する家屋に居住したことがないことが適用要件となっている)。