

小規模宅地等の特例（遺産分割の工夫） ～新たに貸付事業の用に供された宅地等～ その6

シリーズで小規模宅地等の特例の適用について、誰が何を相続すれば相続税の計算において有利になるかなどを、設例で検証することとします。今回は「新たに貸付事業の用に供された宅地等」の小規模宅地等の特例適用の留意点です。

● 新たに貸付事業の用に供された宅地等

相続開始の直前において被相続人等の事業（不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業及び準事業に限ります。）の用に供されていた宅地等のうち、「3年以内貸付宅地等」については、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例の適用を受けることができません。

しかし、「被相続人が相続開始前3年以内に開始した相続又はその相続に係る遺贈により貸付事業の用に供されていた宅地等を取得し、かつ、その取得の日以後当該宅地等を引き続き貸付事業の用に供していた場合における当該宅地等は、新たに貸付事業の用に供された宅地等に該当しないものとする。」（措令40の2⑨⑩）とされています。

新たに貸付事業の用に供された宅地等であっても、被相続人（父）の賃貸マンションを母が相続し、仮に母がその直後に死亡した場合には、父が新たに貸付事業の用に供してから、母の相続までの期間は3年以内に該当しても、母が相続により取得し、かつ、その取得の日以後当該宅地等を引き続き貸付事業の用に供していた場合には、その賃貸マンションの敷地は「3年以内貸付宅地等」に該当しないとされることから、母の相続において、小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。その結果、母の相続の際には、相続税の軽減効果が期待できます。

【設例】

1. 被相続人 父（令和4年3月死亡）
2. 相続人 母（令和4年12月死亡： 固有の財産「その他の財産 5,000万円」）、長男
3. 父の相続財産遺産分割 （単位：万円）

	分割案1		分割案2	
	母	長男	母	長男
賃貸マンション（※）	3,000	—	—	3,000
同上 土地（200㎡）	4,000	—	—	4,000
その他の財産	1,500	8,500	8,500	1,500

（※）令和2年10月に父が取得（10室）し、直後に賃貸開始した。なお、賃貸マンションは相続人によって相続後も継続して賃貸されている。

4. 相続税の計算 （単位：万円）

	父の相続				母の相続	
	分割案1		分割案2		分割案1	分割案2
	母	長男	母	長男	長男	長男
賃貸マンション	3,000	—	—	3,000	3,000	—
同上 土地	4,000	—	—	4,000	4,000	—
小規模宅地等の特例	—	—	—	—	△2,000	—
その他の財産	1,500	8,500	8,500	1,500	1,500	8,500
母固有の財産	—	—	—	—	5,000	5,000
課税価格	8,500	8,500	8,500	8,500	11,500	13,500
相続税の総額	2,440		2,440		1,670	2,270
各人の算出税額	1,220	1,220	1,220	1,220	1,670	2,270
配偶者の税額軽減	△1,220	—	△1,220	—	—	—
納付税額	0	1,220	0	1,220	1,670	2,270

設例の場合、母の相続では、賃貸マンションの土地は、父が賃貸開始した令和2年10月から母の相続開始（令和4年12月）までの賃貸期間は3年未満ですが、母は相続によって取得した賃貸マンションを相続後も継続して賃貸していることから「3年以内貸付宅地等」には該当しません。そのため、貸付事業用宅地等として小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。その結果、母の相続の際には、小規模宅地等の特例の適用を受けることで、相続税が軽減されることになります。

（文責：山本和義）