

小規模宅地等の特例（遺産分割の工夫） ～複数の建物が存する場合～ その4

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「1筆の土地に異なる利用用途の複数の建物が存する場合」の小規模宅地等の特例適用の留意点です。

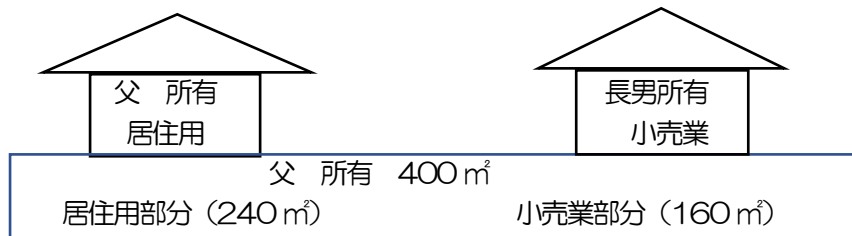
相談

父が令和4年3月に死亡しました。相続人は、母と長男です。父が所有する宅地1筆（400㎡）には、父の居住用建物と、生計を一にする長男（父母と同居）の建物（土地は使用貸借により貸借されている）が建っていて、長男の小売業の用に供されています。

宅地の利用面積は、居住用建物の土地は240㎡（6/10）で、長男の建物の土地は160㎡（4/10）です。

居住用宅地等は母が、長男の建物の敷地は長男が相続することになりました。

この場合、母と長男が1筆の土地を共有（母が6/10、長男が4/10）で相続する場合と、利用面積に応じて分筆して相続する場合とで有利・不利はありますか。



解説

相談事例の場合で、共有持分で相続したときには、居住用建物の敷地は、母と長男がそれぞれ持分に応じて取得したことになります。その場合、母が相続した部分の敷地は特定居住用宅地等に該当し、長男が相続した部分の敷地は同居親族である長男の居住の用に供していることから特定居住用宅地等に該当します。

一方、長男の建物の敷地については、長男が相続した持分4/10に対応する面積160㎡（400㎡×4/10）を優先的に特定事業用宅地等に該当するとの考え方を採用することは認められていませんので、母が相続した6/10に対応する面積96㎡（160㎡×6/10）は、特定事業用宅地等の要件を満たさないことから、特例の適用を受けることはできません。

しかし、分筆して相続した場合には、母が相続した居住用建物の敷地全体が、特定居住用宅地等に該当し、長男が相続した長男の建物の敷地全体が、特定事業用宅地等に該当することから、それぞれ小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。

以上のことから、小規模宅地等の特例の適用を考慮した場合、土地を分筆して相続することが有利となります。

● 共有による相続の場合

	各相続人が取得した敷地の持分に対応する面積		小規模宅地等の特例の課税関係
居住用建物の敷地	母	240㎡×6/10=144㎡	母の特定居住用宅地等に該当
	長男	240㎡×4/10=96㎡	同居親族の特定居住用宅地等に該当
長男の建物の敷地	母	160㎡×6/10=96㎡	母は特例の適用はできない
	長男	160㎡×4/10=64㎡	長男の特定事業用宅地等に該当

● 分筆して相続する場合

	各相続人が取得した敷地の面積		小規模宅地等の特例の課税関係
居住用建物の敷地	母	240㎡	母の特定居住用宅地等に該当
長男の建物の敷地	長男	160㎡	長男の特定事業用宅地等に該当