

小規模宅地等の特例（遺産分割の工夫） ～相続人に対する貸家の相続～ その12

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ています。今回は「事業継続要件・相続人に対する貸家の相続」についての留意点です。

相談

父が令和4年3月に死亡しました。相続人は長男と二男です。父の遺産は長男に賃貸している店舗の土地・建物とその他の財産です。

長男は父から賃借している店舗の土地・建物を、二男はその他の財産を相続することになりました。

この場合、長男が相続した店舗の敷地は、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られますか。

対策

長男が相続した店舗の土地・建物の賃貸借契約は混同によって消滅することから、父の貸付事業を継続したことにならないため、小規模宅地等の特例の適用を受けることができません。

そのため、小規模宅地等の特例の適用を受けるためには、店舗の土地・建物は、二男が相続し、その後においても、長男に継続して賃貸に用に供することが必要です。

解説

親子間における土地・建物の賃貸借があった場合には、賃借人である子がその土地・建物を相続すると、相続開始と同時に借主と貸主の地位が同一人に帰属して賃貸借契約は混同により消滅し（民法520）、事業継続要件を満たさなくなります。

そのため、その土地・建物の賃借人以外の相続人が相続し、相当の対価によって賃貸借契約を相続後も引き続き継続するなど貸付事業用宅地等に係る要件が満たされる場合には、小規模宅地等の特例を適用することができます。

【設例】

1. 被相続人 父（令和4年3月死亡）
2. 相続人 長男・二男。父とは全員別生計
3. 父の相続財産と遺産分割

（単位：万円）

| | 分割案1 | | 分割案2 | |
|-------------|-------|-------|-------|-------|
| | 長男 | 二男 | 長男 | 二男 |
| 貸家（長男へ賃貸） | 1,000 | — | — | 1,000 |
| 貸家の敷地（200㎡） | 5,000 | — | — | 5,000 |
| その他の財産 | 2,000 | 8,000 | 8,000 | 2,000 |

4. 相続税の計算

（単位：万円）

| | 分割案1 | | 分割案2 | |
|-------------|-------|-------|-------|-----------|
| | 長男 | 二男 | 長男 | 二男 |
| 貸家（長男へ賃貸） | 1,000 | — | — | (※) 1,000 |
| 貸家の敷地（200㎡） | 5,000 | — | — | 5,000 |
| 小規模宅地等の特例 | — | — | — | △2,500 |
| その他の財産 | 2,000 | 8,000 | 8,000 | 2,000 |
| 課税価格 | 8,000 | 8,000 | 8,000 | 5,500 |
| 相続税の総額 | 2,140 | | 1,460 | |
| 各人の算出税額 | 1,070 | 1,070 | 865 | 595 |

(※) 二男が相続した貸家は、その後も長男に継続して相続税の申告期限まで賃貸することとします。

設例の場合、分割案1では、長男が相続した貸家の敷地は混同によって消滅し小規模宅地等の特例の適用を受けることはできません。一方、分割案2では、二男が相続したことで父の賃貸事業を承継し相続税の申告期限まで継続して賃貸されていることから、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、分割案1に比べて相続税は680万円軽減されます。

しかし、長男は二男に賃料を支払い続けることになるため、相続税は軽減されることになっても、長男は将来に渡り賃料の負担を強いられることになります。

（文責：山本和義）