

小規模宅地等の特例（遺産分割の工夫）

～居住継続要件～

その11

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「居住継続要件」についての留意点です。

被相続人と同居していた相続人について、特定居住用宅地等として小規模宅地等の特例の適用が認められるためには、相続開始時から申告期限まで引き続き特例対象宅地等を所有する（保有継続要件）とともに、当該宅地上の建物に居住すること（居住継続要件）が要件とされています（措法69の4③）。

特例の要件である居住の継続とは相続人が特例対象宅地等をその居住の用に供することをいうものと解されますので、申告期限までに第三者へ貸し付けた場合には、居住継続要件を満たさずこの特例の適用はできないものと考えられます。

【設例】

1. 被相続人 父（令和4年3月死亡）

2. 相続人 母、長男（父母と同居）

3. 父の相続財産と遺産分割

（単位：万円）

	分割案1		分割案2	
	母	長男	母	長男
居住用建物（2階建）	1,000	—	—	1,000
居住用土地（330㎡）	4,000	—	—	4,000
その他の財産	10,000	15,000	15,000	10,000

※ 居住用建物の床面積は1階及び2階は同じ床面積で、1階を令和4年10月に第三者へ賃貸をした。

4. 相続税の計算

（単位：万円）

	分割案1		分割案2	
	母	長男	母	長男
居住用建物（2階建）	1,000	—	—	1,000
居住用土地（330㎡）	4,000	—	—	4,000
小規模宅地等の特例	(※1) Δ3,200	—	—	(※2) Δ1,600
その他の財産	10,000	15,000	15,000	10,000
課税価格	11,800	15,000	15,000	13,400
相続税の総額	5,640		6,280	
各人の算出税額	2,483	3,157	3,317	2,963
配偶者の税額軽減	Δ2,483	—	Δ3,317	—
納付税額	0	3,157	0	2,963

(※1) 4,000万円×80%=3,200万円

(※2) 4,000万円×330㎡×1/2×80%=1,600万円

上記の設例の場合、母から小規模宅地等の特例を選択すると、居住用以外の目的に転用しても相続した宅地等のすべてが特定居住用宅地等の特例の適用を受けることができます。一方、長男が相続した場合には、途中で自己の居住用以外の目的に転用するとその敷地に相当する部分は特定居住用宅地等に該当しないことになります。

その結果、母が相続した宅地等から小規模宅地等の特例を選択すれば、相続税の総額は640万円軽減されますが、配偶者（母）の課税価格が小さくなり、税額軽減額が減少することにつながります。そのため、長男が相続した宅地等から小規模宅地等の特例を選択することが納付税額を少なくすることになります。

なお、上記の設例で、相続人が長男一人で「家なき子」に該当する場合に、相続税の申告期限までに1階部分を賃貸の用に供したときは、特定居住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。また、建物を取壊し駐車場の用に供しても「家なき子」の適用要件（既報No.225参照）には、申告期限での保有継続要件は規定されていますが、申告期限までの利用状況について特に制限はありませんので、同様に特定居住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。

（文責：山本和義）