

小規模宅地等の特例（遺産分割の工夫）

～アパートの建物のみの相続～

その14

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・アパートの建物のみの相続」についての留意点です。

アパートの相続に際し、長男が敷地を、二男がアパート（建物）を相続し、その後も継続して賃借人に賃貸していた場合、長男が相続した敷地について小規模宅地等の特例の適用を受けることができるのか疑義が生じます。

この場合、長男は、相続税の申告期限までの間にこの宅地上で営まれていた被相続人の貸付事業（賃借人との間の貸家事業）を引き継いだことにならないことから、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。

仮に、被相続人と長男が生計一であったとしても、「生計一親族が相続開始前から相続税の申告期限まで引き続きその宅地等を自己の貸付事業の用に供していること」とされているため、自己の貸付事業の用に供しているとは認められません。

また、長男と二男との間で、土地の賃貸借契約をした場合でも、被相続人の貸付事業を引き継ぐこととする要件を充足しないことから、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はできません。

【設例】

1. 被相続人 父（令和4年3月死亡）
2. 相続人 長男・二男
3. 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
アパート（建物）	—	1,000	—	1,000
アパート（敷地：200㎡）	5,000	—	—	5,000
その他の財産	3,000	7,000	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
アパート（建物）	—	1,000	—	1,000
アパート（敷地）	5,000	—	—	5,000
小規模宅地等の特例	—	—	—	△2,500
その他の財産	3,000	7,000	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

分割案1の場合、長男が相続したアパートの敷地については小規模宅地等の特例の適用を受けることができません。分割案2であれば二男が相続したアパートの敷地は「貸付事業用宅地等」として特例の適用を受けることができます。その結果、長男及び二男は分割案1に比べて総額で680万円相続税が軽減されることとなります。

● 貸付事業用宅地等の特例の適用要件

区分	特例の適用要件	
被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業承継要件	その宅地等に係る被相続人の貸付事業を相続税の申告期限までに引き継ぎ、かつ、その申告期限までその貸付事業を行っていること。
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業承継要件	相続開始前から相続税の申告期限まで、その宅地等を自己の貸付事業の用に供していること。
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。

(文責：山本和義)