

小規模宅地等の特例（遺産分割の工夫） ～誰から特例の適用を選択するか～ その7

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「誰から特例の適用を選択するか」についての小規模宅地等の特例適用の留意点です。

● 特定同族会社事業用宅地等

相続開始の直前から相続税の申告期限まで一定の法人の事業（不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業及び準事業を除きます。）の用に供されていた宅地等で、次の表に掲げる要件のすべてに該当する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得したものをいいます。

《特定同族会社事業用宅地等の要件》

区分	特例の適用要件	
一定の法人の事業の用に供されていた宅地等	法人役員要件	相続税の申告期限においてその法人の役員（清算人を除きます。）であること。
	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。

※ 一定の法人とは、相続開始の直前において被相続人及び被相続人の親族等が法人の発行済株式の総数又は出資の総額の50%超を有している場合におけるその法人（相続税の申告期限において清算中の法人を除きます。）をいいます。

特定同族会社事業用宅地等の適用要件には、被相続人と相続人との生計一要件はなく、相続税の申告期限においてその法人の役員であること及び相続税の申告期限まで保有していることが要件とされています。

【設例】

- 被相続人 父（令和4年3月死亡）
- 相続人 長男・二男。二人は父とは生計を別にしている。なお、長男はA社役員で、二男はA社の役員ではない。
- 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
建物（A社へ賃貸）	1,000	—	—	1,000
土地（同上の建物の敷地：400㎡）	4,000	—	—	4,000
A社株式（100%保有）	10,000	—	10,000	—
その他の財産	—	15,000	5,000	10,000

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
建物（A社へ賃貸）	1,000	—	—	1,000
土地（同上の建物の敷地）	4,000	—	—	4,000
小規模宅地等の特例	(※1) Δ3,200	—	—	(※2) Δ1,000
A社株式	10,000	—	10,000	—
その他の財産	—	15,000	5,000	10,000
課税価格	11,800	15,000	15,000	14,000
相続税の総額	5,640		6,520	
各人の算出税額	2,483	3,157	3,372	3,148

(※1) 4,000万円×80%=3,200万円 (※2) 4,000万円÷400㎡×200㎡×50%=1,000万円

分割案1では、A社へ賃貸している土地を長男が相続していることから、「特定同族会社事業用宅地等」として、400㎡までの部分について80%の減額を受けることができます。

一方、分割案2では、二男はA社の役員ではないことから特定同族会社事業用宅地等の特例の適用要件を満たさないため、「貸付事業用宅地等」としての小規模宅地等の特例の選択になります。その場合、限度面積は200㎡まで、減額割合は50%となります。

この設例のように、A社へ賃貸している土地については、相続する者が誰かによって、「特定同族会社事業用宅地等」に該当する場合と、「貸付事業用宅地等」に該当する場合とに分かれます。 （文責：山本和義）