

相続税の生前対策のポイント

～小規模宅地等の特例の適用要件～

その7

シリーズで、相続税の生前対策のポイントについて解説しています。今回は、小規模宅地等の特例の適用要件について、解説します。

父が所有する土地建物を特定同族会社（父が100%株式を所有）甲社が使用している。甲社の業績が芳しくないため父へ支払っていた家賃は無償にしている。
 この場合、父に相続が開始したときに、何か不利益はあるか。不利益があるとしたらどのような対策を講じておけばよいのか。

（注）特定同族会社とは、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。）をいう。

賃借人である同族会社の業績が芳しくない場合に、家賃の支払を止めることもありますが、相続税の取扱いにおいて不利益を受けることについて注意を払わなければなりません。
 事業継続に不可欠な事業用資産は後継者が相続する財産として欠かせないものです。一例として先代経営者が所有し特定同族会社（注）が利用している不動産があります。確実に相続させるための一つの方法として、遺言書で後継者にその不動産を相続させる旨記載しておくことです。また、特定同族会社事業用宅地等として小規模宅地等の特例の要件を満たしているか確認し、要件を満たしていないときは、地代・家賃の支払いについて早急に見直しが必要です。

特定同族会社事業用宅地等で、小規模宅地等の特例の適用を受けることができれば400㎡までの部分について80%の減額することができるため、この特例の適用を受けられるか否かは、相続税の負担に大きな影響が生じます。

先代経営者が所有し事業の用に供されている宅地等について、特定同族会社事業用宅地等に該当する可能性を有するかなどについては、原則としてその不動産の貸借が「賃貸借」であることが要件とされますが、個人が所有する建物を同族会社に貸借している場合に、家賃の支払がない場合でも、法人や個人に対する課税関係は生じません。

しかし、建物の所有者に相続が開始した場合、その建物は「自用家屋」として、その敷地は「自用地」として評価されます。この特例は、相続開始直前において被相続人等の事業の用に供されていることが要件の一つで、事業の用に供されていることは、継続して相当の対価を収受していることが必要です。

そのため、借家人である法人が、特定同族会社に該当する場合でも、家賃の支払がないことから、その建物の敷地について「特定同族会社事業用宅地等」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。

不動産の貸付け等が準事業に当たるためには、当該不動産の貸付けが、相当の対価が定められ、かつ、相当程度の期間継続することを予定した賃貸借契約に基づいて行われていることが必要ですが、相続の開始前に、賃料が支払われたことがあることを必須の要件とするものではないと解されています（横浜地裁：令和2年6月11日判決※）ので、相続開始直前において「使用賃貸契約」から「賃貸借契約」に変更し、第一回目の賃料の支払い期限前に相続が開始しても、小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。

（※）横浜地裁判決：要旨

租税特別措置法69条の4第1項及びこれを受けて準事業について定める同法施行令40条の2第1項は、小規模宅地等の特例の適用対象地について、相続の開始の直前に、被相続人等の準事業の用に供されていることを求めているが、それ以上に、当該準事業において、相続の開始の時点で、相当な対価が支払われたことがあることを要するとする規定は設けていない。

（文責：山本和義）