

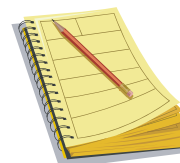
知っておきたい 税金あれこれ No.26

(隔月発行)

◇ 土地の評価方法等で大きく違う相続税（小規模宅地の特例） — 相続した居住用・事業用宅地等の評価額の減額特例

ご相続で取得した宅地等の中に、相続開始の直前に、お亡くなりになった方又はその方と生計を一にされていたご親族（以下、被相続人等）の居住用や事業用に使われていた宅地等がある場合には、その宅地等の評価額のうち一定額を減額する特例があります。

特例宅地	限度面積	減額割合
特定居住用宅地等	240 m ²	80%
特定事業用宅地等	400 m ²	80%
貸付事業用宅地等	200 m ²	50%



1. 対象となる宅地

■ 特定居住用宅地等

被相続人等の居住の用に供されていた宅地等で、被相続人の配偶者又は、被相続人と同居していた親族が、相続開始時から申告期限まで引き続きその宅地等に居住し、かつその宅地等を有していた場合に、その親族等が取得した宅地等をいいます。

■ 特定事業用宅地等

被相続人等の事業（不動産貸付業を除く）の用に供されていた宅地等で、その被相続人の親族がその宅地等で営まれていた事業を引き継ぎ、かつ、相続税の申告期限までその事業を営み、その宅地等を有していた場合に、その親族が取得した宅地等をいいます。

■ 貸付事業用宅地等

被相続人等の不動産貸付（アパート等の敷地、貸宅地等）の用に供されていた宅地等で、その被相続人の親族がその宅地等に係る貸付事業を引き継ぎ、かつ、相続税の申告期限までその貸付事業の用に供し、その宅地等を有していた場合に、その親族が取得した宅地等をいいます。

2. どの土地で選択するかは相続人等の自由です

適用要件を満たしていれば、どの土地に減額の特例を適用するかは、相続人が自由に選択できます。また選択した土地が減額対象面積に満たない場合には、複数の土地に適用することもできます。[土地の単価][減額割合][適用対象面積]を考慮して、どの土地が有利になるのか慎重な検討が必要です。要件の整備も忘れずに・・・

◇ 住宅取得資金の贈与税 非課税 500 万円が更なる改正（住宅税制の改正と生前贈与加算との関係）

1. 住宅税制の改正

平成 21 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に、直系尊属（例えば、親、祖父母）から住宅取得等資金の贈与を受けた場合は、現在 500 万円までは非課税となる制度が設けられていますが、改正により、以下の通り更に非課税限度枠が増える予定です。但し、現行の 500 万円の制度では所得制限はありませんが、改正制度は、合計所得金額が 2,000 万円超の方は適用が受けられない所得制限が設けられる見込みです。

平成 22 年 12 月 31 日までは、改正制度と併用して現行制度の適用も認められますので、いずれの制度の適用が有利かは是非ご検討下さい。

〈非課税限度額〉 ・平成 22 年中に住宅取得等資金の贈与を受けた方 1,500 万円
・平成 23 年中に住宅取得等資金の贈与を受けた方 1,000 万円

2. 相続税の生前贈与加算との関係

相続などで遺産を取得した方が、亡くなられた方から相続開始前3年以内に贈与を受けた財産は、相続財産の前渡的な要素が強いと見え、相続税の計算上は課税対象とする規定があります。これを生前贈与加算制度と呼びます。

ただし、上述の住宅取得資金の贈与の場合は、贈与税が非課税となり課税されない制度ですので、生前贈与加算制度も対象外となります。今までも多種多様な住宅税制はありましたが、非課税制度は今までにはなかった画期的な制度といえます。要件が合致される方は是非この機会にご活用ください。