

小規模宅地等の 特例の改正

□小規模宅地等の特例

相続税の財産評価において、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一定割合（80%または50%）を減額する特例があり、これを小規模宅地等の特例といいます。

平成22年度税制改正で、この小規模宅地等の特例について、相続人等による事業または居住の継続への配慮という制度趣旨等を踏まえ、次のような改正が行われました。

この改正によって、小規模宅地等の特例の適用が縮減されることになり、ケースによっては、相続税の負担が、かなり増加することになります。

□事業・居住非継続宅地等の除外

被相続人または被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の事業（準事業を含む）の用または居住の用に供されていた宅地等については、相続人等が相続税の申告期限まで事業または居住を継続しない場合であっても、改正前は200㎡まで50%減額の適用を受けることができました。

今回の改正によって、相続人等が相続税の申告期限まで事業または居住を継続しない宅地等については、特例の適用対象から除外されました。

□共同相続の場合の取得者ごとの判定

一の宅地等について共同相続があった場合、特定居住用宅地等の判定に当たって、改正前は共同相続人の中にひとりでも要件に該当する相続人がいるときは、その宅地等全体が特定居住用宅地等（240㎡まで80%減額）の適用を受けることができました。

今回の改正によって、一の宅地等について共同相続があった場合には、取得した者ごとに特例の適用要件を判定することになりました。

□一棟の建物の敷地の按分計算

一棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等



○お盆など帰省ラッシュ時にいわれる列車の乗車率とは 新幹線や特急では座席数が定員ですが 一般の通勤電車では座席数と床面積を1人が占める面積(0.3㎡)で割った数の合計が定員です。それ以上の乗車率は新聞を広げて楽に読めるが150% 折り畳んで無理すれば読めるが180% 体が触れ合い圧迫感があるが週刊誌程度なら何とか読めるが200%。



のうちに特定居住用宅地等とそれ以外の部分がある場合、改正前は、敷地全体が特定居住用宅地等（240㎡まで80%減額）の適用を受けることができました。

今回の改正によって、一棟の建物の敷地の用に供されていた宅地等のうちに特定居住用宅地等と貸付事業用宅地等がある場合には、特定居住用部分（240㎡まで80%減額）と貸付事業部分（200㎡まで50%減額）に按分して特例の適用計算をすることになりました。

□特定居住用宅地等の明確化

被相続人等の居住の用に供されていた宅地等が二以上ある場合、特定居住用宅地等は、主として居住の用に供されていた一の宅地等に限られることが明確化されました。

□適用期日

これらの改正は、平成22年4月1日以後の相続または遺贈により取得する小規模宅地等に係る相続税について適用されます。

□適用要件

小規模宅地等の特例の適用を受けるためには、原則として、その宅地等について、相続税の申告期限までに分割されていることが必要になります。