

daily コラム

2019年3月1日(金)

〒140-0014 品川区大井 1-7-6THビル4階

MMIグループ TEL 03-3778-2311 FAX 03-3778-2317

Email dailycolumn@m-m-i-g.com

居住用特例の「一の宅地」

居住用家屋・敷地の譲渡の特例

居住用家屋と敷地を譲渡して譲渡益が生じた場合には、①3000万円の特別控除②軽減税率などの特例制度の適用を受けることが出来ます。

なお、居住の用に供している家屋を二以上有する場合には、これらの家屋のうち、主として居住の用に供していると認められる一の家屋に限られる、とされています。

居住用小規模宅地の評価減特例

相続税において、遺産の中に被相続人が居住の用に供していた宅地等がある場合、その相続につき一定の要件を満たす場合には、その宅地等は特定居住用宅地等として80%の評価減の特例が受けられます。

この場合も、被相続人の居住の用に供されていた宅地等が二以上ある場合にはその被相続人が主としてその居住の用に供していた一の宅地等に限られるとされています。

小規模宅地特例の一の宅地の限定

ところで、小規模宅地の特例の条文では、「被相続人」と「被相続人等」という言葉が使い分けられています。

「被相続人」の居住用小規模宅地は一つに限られとされる一方、「被相続人等」の居住用小規模宅地も一つに限られとされていま

す。「被相続人」と「被相続人等」とそれぞれにつき居住用小規模宅地は一つに限られとされているのであり、全体としては一つに限られてはいない、ということです。

「被相続人等」とは誰だ

被相続人等の「等」の対象になる人は、「被相続人と生計を一にしていた当該被相続人の親族」です。「生計一」の人とすることなので、同居親族でないとすれば、被相続人に扶養されている関係にある者、ということになります。

小規模居住用宅地の特例の趣旨は、相続の発生による納税で、居住の継続が妨げられ、生活が破壊されることとなるような事態を防ごうとの配慮です。

いわゆる「家なき子」については、〈相続開始前3年以内に自己または自己の配偶者、3親等内親族等の所有する家屋に居住した実績がないこと〉と、条件が厳しいですが、それは居住継続保護の趣旨から外れることをチェックしているからです。



どれもみんなの居住用です

補足と解説（お客様へは1ページ目だけを送付してください）

租法 第31条の3（居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例）

2 前項に規定する居住用財産とは、次に掲げる家屋又は土地等をいう。

◆1 当該個人がその居住の用に供している家屋で政令で定めるもののうち国内にあるもの

租令 第20条の3（居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例）

2 法第31条の3第2項第1号に規定する政令で定める家屋は、個人がその居住の用に供している家屋（……）とし、その者がその居住の用に供している家屋を2以上有する場合には、これらの家屋のうち、その者が主としてその居住の用に供していると認められる1の家屋に限るものとする。

租法 第69条の4（小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例）

個人が相続又は遺贈により取得した財産のうちに、当該相続の開始の直前において、当該相続若しくは遺贈に係る被相続人又は当該被相続人と生計を1にしていた当該被相続人の親族（第3項において「被相続人等」という。）の事業（……）の用又は居住の用（……）に供されていた宅地等……

3 この条において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

◆2 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（当該宅地等が2以上ある場合には、政令で定める宅地等に限る。）で、当該被相続人の配偶者又は次に掲げる要件のいずれかを満たす当該被相続人の親族（当該被相続人の配偶者を除く。以下この号において同じ。）が相続又は遺贈により取得したもの（政令で定める部分に限る。）をいう。

イ 当該親族が相続開始の直前において当該宅地等の上に存する当該被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物（当該被相続人、当該被相続人の配偶者又は当該親族の居住の用に供されていた部分として政令で定める部分に限る。）に居住していた者であつて、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、当該建物に居住していること。

ロ 当該親族（……）が次に掲げる要件の全てを満たすこと（当該被相続人の配偶者又は相続開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族で政令で定める者がいない場合に限る。）。

(1) 相続開始前3年以内に相続税法の施行地内にある当該親族、当該親族の配偶者、当該親族の3

親等内の親族又は当該親族と特別の関係がある法人として政令で定める法人が所有する家屋（相続開始の直前において当該被相続人の居住の用に供されていた家屋を除く。）に居住したことがないこと。

(2) 当該被相続人の相続開始時に当該親族が居住している家屋を相続開始前のいずれの時ににおいても所有していたことがないこと。

(3) 相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有していること。

ハ 当該親族が当該被相続人と生計を1にしていた者であつて、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、相続開始前から申告期限まで引き続き当該宅地等を自己の居住の用に供していること。

おいても、その提出又は記載若しくは添付がなかつたことについてやむを得ない事情があると認めるときは、当該記載をした書類及び同項の財務省令で定める書類の提出があつた場合に限り、第1項の規定を適用することができる。

措令 第40条の2（小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例）

8 法第69条の4第3項第2号に規定する政令で定める宅地等は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める宅地等とする。

◆1 被相続人の居住の用に供されていた宅地等が2以上ある場合（第3号に掲げる場合を除く。） 当該被相続人が主としてその居住の用に供していた1の宅地等

◆2 被相続人と生計を1にしていた当該被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等が2以上ある場合（次号に掲げる場合を除く。） 当該親族が主としてその居住の用に供していた1の宅地等（当該親族が2人以上ある場合には、当該親族ごとにそれぞれ主としてその居住の用に供していた1の宅地等。同号において同じ。）

◆3 被相続人及び当該被相続人と生計を1にしていた当該被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等が2以上ある場合 次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める宅地等

イ 当該被相続人が主としてその居住の用に供していた1の宅地等と当該親族が主としてその居住の用に供していた1の宅地等とが同1である場合 当該1の宅地等

ロ イに掲げる場合以外の場合 当該被相続人が主としてその居住の用に供していた1の宅地等及び当該親族が主としてその居住の用に供していた1の宅地等