

daily コラム

2024年9月30日(月)

〒140-0014 品川区大井1-7-6 THビル2階

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

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

小規模宅地等の特例-限度面積要件-

相続・遺贈で土地を取得するとき、土地の評価額を減額できる制度があります。

この制度は「小規模宅地等の特例」といって、特定居住用宅地等で80%、特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等で80%、貸付事業用宅地等で50%の減となります。

限度面積要件

この特例の適用には選択する宅地の区分に応じて限度面積が設定されており、特定居住用宅地等で330㎡、特定事業用宅地等で400㎡、特定同族会社事業用宅地等で400㎡、貸付事業用宅地等で200㎡とされます。

宅地の区分が複数、組み合わせられる場合は、限度面積の要件がさらに調整されます。

① 貸付事業用宅地等の選択がある場合

貸付事業用宅地等を選択するときは、次の算式で限度面積が調整されます。

$$A \times 200 / 400 + B \times 200 / 330 + C \leq 200 \text{ m}^2$$

A：特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等の選択面積㎡

B：特定居住用宅地等の選択面積㎡

C：貸付事業用宅地等の選択面積㎡

② 居住用と事業用のみを選択する場合

特定居住用宅地等と特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等のみを選択する

場合は、特定居住用宅地等で330㎡、特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等で400㎡の両方を併用して最大730㎡まで特例を適用できます(完全併用)。

居住用の面積緩和は増税とのバランス？

特定居住用宅地等の限度面積330㎡への緩和及び特定居住用宅地等330㎡と特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等400㎡の併用による緩和は平成25年税制改正によるものです。この年には相続税の基礎控除が現在の3000万円+法定相続人1人当たり600万円に引き下げられ、最高税率が引き上げられました。

財務省「平成25年度税制改正の解説」には、小規模宅地等の特例について地価の高い都市部に土地を有する者の負担が増すことを想定し、一定の配慮が求められて特例の見直しが行われたと記載されています。

特定同族会社等の不動産賃貸は貸付事業用

同族会社を利用してアパート賃貸、駐車場、駐輪場の賃貸など不動産賃貸を行う場合の小規模宅地等の特例については、貸付事業用宅地等として扱われます。限度面積は200㎡、評価額は50%減の適用となりますので注意しましょう。



同族会社のアパート賃貸は賃貸事業用で200㎡まで50%減となります。

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）

国税庁 相続税の申告要否判定コーナー

<https://www.keisan.nta.go.jp/oshirase/sozoku/yohihantei/yohihantei/shokibo.html>

国税庁タックスアンサー

No.4124 相続した事業の用や居住の用の宅地等の価額の特例（小規模宅地等の特例）

<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4124.htm>

財務省「平成25年度税制改正の解説」

租税特別措置法等（相続税・贈与税関係）の改正 583～588 頁

https://warp.da.ndl.go.jp/info:ndljp/pid/11122457/www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2013/explanation/pdf/p0582_0687.pdf

租税特別措置法

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

（1項 省略）

2 前項に規定する限度面積要件は、当該相続又は遺贈により特例対象宅地等を取得した者に係る次の各号に掲げる選択特例対象宅地等の区分に応じ、当該各号に定める要件とする。

一 特定事業用宅地等又は特定同族会社事業用宅地等（第3号イにおいて「特定事業用等宅地等」という。）である選択特例対象宅地等 当該選択特例対象宅地等の面積の合計が400平方メートル以下であること。

二 特定居住用宅地等である選択特例対象宅地等 当該選択特例対象宅地等の面積の合計が330平方メートル以下であること。

三 貸付事業用宅地等である選択特例対象宅地等 次のイ、ロ及びハの規定により計算した面積の合計が200平方メートル以下であること。

イ 特定事業用等宅地等である選択特例対象宅地等がある場合の当該選択特例対象宅地等の面積を合計した面積

に 400分の200を乗じて得た面積

ロ 特定居住用宅地等である選択特例対象宅地等がある場合の当該選択特例対象宅地等の面積を合計した面積に 330分の200を乗じて得た面積

ハ 貸付事業用宅地等である選択特例対象宅地等の面積を合計した面積

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。

一 特定事業用宅地等 被相続人等の事業（不動産貸付業その他政令で定めるものを除く。以下この号及び第3号において同じ。）の用に供されていた宅地等で（以下 略）

三 特定同族会社事業用宅地等 ～法人の発行済株式の総数又は出資の総数の10分の5を超える法人の事業の用に供されていた宅地等で（以下 略）

租税特別措置法通達

69の4-10 選択特例対象宅地等のうちに貸付事業用宅地等がある場合の限度面積要件

措置法第69条の4第2項第3号の要件に該当する場合を算式で示せば、次のとおりである。

（注）算式中の符号は、次のとおりである。

$$A \times 200/400 + B \times 200/330 + C \leq 200 \text{ m}^2$$

Aは、当該相続又は遺贈により財産を取得した者に係るすべての措置法第69条の4第1項に規定する選択特例対象宅地等（以下69の4-11までにおいて「選択特例対象宅地等」という。）である同条第2項第1号に規定する特定事業用等宅地等の面積の合計

Bは、当該相続又は遺贈により財産を取得した者に係るすべての選択特例対象宅地等である同条第3項第2号に規定する特定居住用宅地等の面積の合計

Cは、当該相続又は遺贈により財産を取得した者に係るすべての選択特例対象宅地等である同条第3項第4号に規定する貸付事業用宅地等の面積の合計

69の4-11 限度面積要件を満たさない場合

選択特例対象宅地等が措置法第69条の4第2項に規定する限度面積要件を満たしていない場合は、その選択特例対象宅地等のすべてについて同条第1項の適用がないことに留意する。