

平成30年度税制改正大綱より ～小規模宅地等の特例に関する見直し～

昨年末に発表された平成30年度税制改正大綱に記載された内容のうち、『小規模宅地等の特例に関する見直し』について解説します。なお、平成30年度の税制改正大綱の内容は、今後、通常国会に上程され、3月末までに可決承認される見通しです。

1. 持ち家のない親族が取得する場合の特定居住用宅地等の適用要件の見直し

被相続人の居住の用に供されていた宅地等を取得した親族が一定の要件を満たす場合には、限度面積（330㎡）の範囲で宅地の評価額から80%相当額を減額することができます。

この要件のうち、被相続人と同居していない親族が取得した場合の適用要件について見直しが行われます。

特例の適用要件		
取得者	取得者ごとの要件	改正内容
配偶者	要件なし	改正なし
被相続人と同居していた親族	相続開始の時から相続税の申告期限まで、引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を有している人	改正なし
被相続人と同居していない親族	被相続人の配偶者又は相続開始の直前において被相続人と同居していた一定の親族がいない場合において、被相続人の親族で、相続開始前3年以内に日本国内にある自己又は自己の配偶者の所有に係る家屋に居住したことがなく、かつ、相続開始の時から相続税の申告期限までその宅地等を有している人	次に掲げる者を除外することとされます。 ・相続開始前3年以内に、その者の3親等内の親族又はその者と特別の関係のある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがある者 ・相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者

2. 貸付事業用宅地等の適用要件の見直し

被相続人が貸付けの用に供していた宅地等を取得した親族が一定の要件を満たす場合には、限度面積（200㎡）の範囲内で宅地の評価額から50%相当額を減額することができます。

この場合の適用要件について見直しが行われます。

特例の適用要件	改正内容
その親族が、相続開始時から申告期限までの間にその宅地等に係る被相続人の貸付事業を引き継ぎ、申告期限まで引き続きその宅地等を有し、かつ、その貸付事業の用に供していること	相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等を除外することとされます。（ただし、相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行っている者が当該貸付事業の用に供しているものについては含まれません。）

（注）事業的規模とは、建物の貸付けについては、次のいずれかの基準に当てはまれば、原則として事業として行われているものとして取り扱われます。

- ①貸間、アパート等については、室数がおおむね10室以上であること
- ②独立家屋の貸付けについては、おおむね5棟以上であること

3. 介護医療院に入所している場合の特定居住用宅地等の適用要件の見直し

介護医療院に入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地の用に供されていた宅地等について、相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして本特例を適用することとされます。

4. 適用開始時期

平成30年4月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税について適用することとされています。ただし、上記2の改正は、同日前から貸付事業の用に供されている宅地等については、適用しないこととされています。

（担当：宇都宮 春樹）