

貸付事業用の小規模宅地等の特例の適用における注意点

Vol.636 で平成 30 年度税制改正における貸付事業用宅地等の小規模宅地等の特例の概要についてご説明させていただきましたが、今回は貸付事業用宅地における小規模宅地の特例の適用における注意点をご説明させていただきます。

(1) 貸付事業用の小規模宅地等の特例の概要

①制度の概要

個人が、相続又は遺贈により取得した宅地等のうち、その相続の開始の直前において被相続人等の事業（不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業及び準事業に限り、以下「貸付事業」という）の用に供されていた宅地等（注1）で、下記の区分に応じそれぞれの要件のすべてに該当する被相続人の親族がその宅地等を相続又は遺贈により取得した場合には、当該宅地のうち 200㎡を上限として 50%の減額の特例の適用ができます。

区分	特例適用要件	
被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業承継要件	その宅地等に係る被相続人の貸付事業を相続税の申告期限までに引継ぎ、かつその申告期限までその貸付事業を行っていること
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業継続要件	相続開始前から相続税の申告期限まで、その宅地等に係る貸付事業を行っていること
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること

②平成 30 年度の改正で追加された項目（上記（注1））

平成 30 年 4 月 1 日以後の相続又は遺贈により取得した宅地等については、**その相続開始前 3 年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等（「3 年以内貸付宅地等」といいます）が除かれることになりました。**よって新たに不動産賃貸業を開始した場合には、以前であればすぐに適用できましたが、今後は 3 年経過しないと当該特例の対象とはならないこととなりました。ただし下記に該当する場合には 3 年以内のものであっても適用が可能です。

(例外 1)

相続開始の日まで 3 年を超えて引続き特定貸付事業（つまり事業的規模で行っている貸付事業）を行っていた者が貸付事業を開始した場合

事業的規模で行っているかどうかの判定は所得税の不動産所得における「5 棟 10 室基準」に準じて判定を行います。

【事業的規模の判定】

- ・貸間、アパート等については、貸与することができる独立した室数がおおむね 10 以上であること
- ・独立家屋の貸付についてはおおむね 5 棟以上であること

(注) 建物が共有の場合には、持分に対応する部分ではなく全体の建物の規模で判定する

(注) サブリース契約で一棟丸ごと不動産業者に貸し付けている場合には、その不動産業者へ貸し付けている物件自体が上記事業的規模の要件に該当するかどうかで判定をする

(例外 2)

平成 30 年 4 月 1 日から令和 33 年（2021 年）3 月 31 日までの間に相続又は遺贈により取得した宅地等のうち平成 30 年 3 月 31 日以前から貸付事業の用に供されていた宅地等

(2) 注意点

下記に該当する場合には貸付事業用宅地等の特例の適用を受けることができないため注意が必要です。

①事業的規模で事業を行っていない方が新たに賃貸業を開始する場合

→当該特例の適用につき、事業開始から 3 年が必要となります。

②事業的規模で事業を行っていた方が、既存物件を取壊し、新たに法人名義で賃貸物件を建築するようなケースにおいて、法人に対して賃貸物件の敷地を賃貸借により貸し付ける場合

→当該特例の適用につき、事業開始から 3 年が必要となります。実務上、個人の敷地に法人名義の賃貸物件を建築するケースは多々見受けられるかと思いますが、将来的な相続を想定し、貸付事業用として小規模宅地等の特例の適用を考える場合には、新築時点から賃貸借に相当する地代を設定するなどの対応を行う必要があると考えられます。

(担当：胡子 遼)