

## 特定事業用の小規模宅地等の特例の適用について

今回は、小規模宅地等の特例の対象となる特定事業用宅地等について、令和元年度の改正で追加された項目を含めてご説明します。

## (1) 特定事業用宅地等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、その相続開始の直前において被相続人等の事業（不動産貸付業等を除きます。以下同じ。）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、当該宅地等のうち400㎡を上限としてその宅地等の価額の80%相当額を課税価格から減額する特例です。

| 区 分                                  | 特例適用要件 |   |
|--------------------------------------|--------|---|
| 被相続人の事業の用に供されていた宅地等                  | 事業承継要件 | その宅地の上で営まれていた被相続人の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事業を営んでいること |
|                                      | 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事業の用に供されていた宅地等 | 事業継続要件 | 相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等の上で事業を営んでいること                      |
|                                      | 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 令和元年度の改正で追加された項目（上記（注1））

平成31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年以内に新たに事業の用に供された宅地等（「3年以内事業用宅地等」といいます）が除かれることになりました。**よって新たに事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年を経過しないと当該特例の対象と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。

## ● 適用が可能な場合〈1〉

相続開始前3年以内に新たに事業の用に供された宅地等のうち、下記の算式を満たす事業を行っていた被相続人等の事業の用に供されていた宅地等

(算式)

$$\frac{\text{事業の用に供されていた減価償却資産（※）のうち被相続人等が有していたものの相続開始時における価額}}{\text{新たに事業の用に供された宅地等（特定宅地等という）の相続開始時における価額}} \geq 15\%$$

※「減価償却資産」とは、特定宅地等に係る被相続人等の事業の用に供されていた次に掲げる資産をいい、当該資産のうち当該事業の用以外の用に供されていた部分がある場合には、当該事業の用に供されていた部分に限ります。

(イ) 特定宅地等の上に存する建物（その附属設備を含む。）又は構築物

(ロ) 所得税法に規定する減価償却資産で特定宅地等の上で行われる当該事業に係る業務の用に供されていたもの（(イ)に掲げるものを除く。）

## ● 適用が可能な場合〈2〉

平成31年4月1日から令和4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31年3月31日までに事業の用に供された宅地等

## (2) 注意点

令和元年度創設の「個人の事業用資産の相続税の納税猶予及び免除」の適用を受ける場合には特定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。

(担当：長部 光宏)