

## 4月から注意すべき主な税制について

これまで公表されている税制改正のうち、平成31年4月1日以後施行されることになっている規定のうち主なものについてその内容を記載します。

### 1. 空き家に係る譲渡所得の3,000万円の特別控除の特例の見直し

相続又は遺贈により取得した被相続人居住用家屋又は被相続人居住用家屋の敷地等を、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に売却をし、一定の要件（相続の開始があった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売却すること、など）に該当するときは、譲渡所得の金額から最高3,000万円まで控除することができます。

改正により、特例の適用期限が平成35年12月31日まで延長されるとともに、次の要件を満たしたときは、老人ホーム等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及びその家屋の敷地の用に供されていた土地等を含むものとされました。

- ① 被相続人が介護保険法に規定する要介護認定を受けていること
- ② 相続開始の直前まで老人ホーム等に入所していたこと
- ③ 被相続人が老人ホーム等に入所した時から相続開始の直前まで、その家屋について、その者による一定の使用がなされ、かつ、事業の用・貸付の用・その者以外の者の居住の用に供されたことがないこと

この改正により、現行では、被相続人が相続開始の直前に老人ホーム等に入所している場合は、入所前に居住していた家屋及びその敷地等は「被相続人居住用家屋及びその敷地等」に該当せず、上記の特例の適用を受けることができませんでしたが、今後は、その範囲が拡大されることとなります。なお、上記の改正は、平成31年4月1日以後に行う被相続人用家屋又は被相続人用家屋の敷地等の譲渡について適用されます。

### 2. 特定事業用宅地等の適用要件の見直し

個人が、相続又は遺贈により取得した財産のうち、その相続の開始の直前において被相続人等の事業（貸付事業を除きます。）の用に供されていた宅地等のうち、一定の選択をしたもので限度面積400㎡までの部分については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、80%の割合を減額します。

改正により、特定事業用宅地等の範囲から、相続開始前3年以内に事業の用に供された宅地等（その宅地等の上で事業の用に供されている減価償却資産の価額がその宅地等の相続時の価額の15%以上である場合を除く。）を除外することとされました。

この改正により、今後、小規模宅地等の特例の適用選択する場合に、その適用の有無に注意しなければなりませんので注意が必要です。なお、上記の改正は、平成31年4月1日以後に相続等により取得する財産に係る相続税について適用されます。ただし、同日前から事業の用に供されている宅地等については適用されません。

### 3. 個人事業者の事業用資産に係る納税猶予制度の手続き

新たに創設された規定として、認定相続人が、相続等により特定事業用資産を取得し、事業継続していく場合には、担保の提供を条件に、その認定相続人が納付すべき相続税額のうち、相続等により取得した特定事業用資産の課税価格（被相続人に債務がある場合には特定事業用資産の価額からその債務の額（明らかに事業用でない債務の額を除く）を控除した額。以下、贈与税の納税猶予制度においても同じ。）に対応する相続税の納税が猶予されます。この特例の適用を受けるためには、被相続人は相続開始前において、認定相続人は相続開始後において、それぞれ青色申告の承認を受けていなければならないなどの要件が定められています。

なお、特定事業用資産とは、被相続人の事業（不動産貸付事業等を除く。）の用に供されていた土地（400㎡までの部分に限る。）、建物（床面積800㎡までの部分に限る。）及び建物以外の一定の減価償却資産で、青色申告書添付の貸借対照表に計上されているものをいいます。

この規定は、平成31年1月1日から平成40年12月31日までの10年間の時限立法として創設されますが、この規定の適用を受けるためには、都道府県へ認定経営革新等支援機関の指導等により作成された承継計画を、平成31年4月1日から平成36年3月31日までの間に提出し、経営承継円滑化法の認定を受けなければなりません。そして適用後は3年ごとに継続届出書を税務署へ提出する必要があります。

この規定の適用にあたっては、将来事業継続できなくなった場合の税負担リスクや、特定事業用宅地等について小規模宅地等の特例の適用を受けられないリスクなどもありますので、慎重に判断する必要があります。