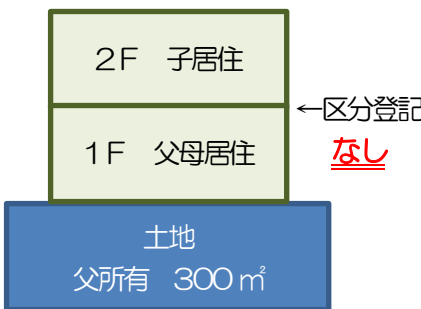


特定居住用宅地等の小規模宅地等の特例と「一棟の建物」について

ご自宅の敷地において小規模宅地等の特例を適用する場合に、一般的に相続人が被相続人と相続開始の直前に同居していなければならないと認識されているケースを多く見受けますが、正確には平成26年の改正により「被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物に居住していた親族」となりましたので、二世帯住宅のように全く生活が異なる状況においても一棟の建物に居住していた場合には特例の対象者となりました。しかしながら二世帯住宅でも1階は親名義、2階は子名義のように区分登記を行っている場合には二棟の建物となり適用対象から外れてしまうことになります。そこで今回は区分登記になってしまっている場合の相続税評価への影響及び対応策につき事例によりご説明させていただきます。

(事例1) 建物が区分所有建物でない場合

(前提条件) 父母と子は生計別 1Fと2Fは床面積が同じ 父の死亡により母と子が土地を1/2ずつ相続する



父母と子は生計が別ですが同じ一棟の建物に居住しているため、父の土地を相続した母及び子いずれも小規模宅地の特例の対象となります。

(小規模宅地の特例の対象)

- ・母の居住部分に対応する土地：150㎡部分・特例の対象
- ・子の居住部分に対応する土地：150㎡部分・特例の対象

∴土地300㎡すべてが特例の対象となります

(事例2) 建物が区分所有建物である場合

(前提条件) 父母と子は生計別 1Fと2Fは床面積が同じ 父の死亡により母と子が土地を1/2ずつ相続する



区分登記により二棟の建物に居住しているため、父と同じ一棟の建物に居住していない子は適用の対象から外れることとなります。また母は適用対象となりますが共有での相続となるため母の居住部分に対応する土地のうち母の持分部分に限り適用が可能です

(小規模宅地の特例の対象)

- ・母の居住部分に対応する土地：150㎡部分
内、母が相続した部分：150㎡×1/2=75㎡・特例の対象
内、子が相続した部分：150㎡×1/2=75㎡・対象外
- ・子の居住部分に対応する土地：150㎡部分
内、母が相続した部分：150㎡×1/2=75㎡・対象外
内、子が相続した部分：150㎡×1/2=75㎡・対象外

∴全体の土地のうち75㎡のみが特例の対象となります。

3.まとめ

上記のとおり二世帯住宅において区分登記がされている場合には特定居住用宅地等の小規模宅地等の特例につき大きな制約を受けることとなります。平成26年改正以降は生活のスタイルは全く考慮せず、建物の登記が一棟か否かだけで判定が行われます。仮に建物の中がドアでつながっていたとしても二棟の建物であれば、生活を一緒に行っていることをいくらアピールしても特例の対象にはなりませんので注意が必要です。もしご自身の所有する建物が区分登記の二世帯住宅の場合には当該登記を合併登記により一つにすることが可能です。しかしながら合併登記は所有者が同じでなければならないため、合併前に区分登記建物の一部を交換して名義をそろえるなどの対策が必要となりますので、実施を検討される場合には必ず専門家に相談ください。

(担当：松原 健司)