

ドクターのための

税負担に影響大!

要件該当で評価額が80%減額①

ファイナンシャルプランナー有資格者 佐藤 喜博



相続税の計算上、評価額が80%減額になる特例をご存じでしょうか。それは「小規模宅地の特例」です。相続税の税負担に大きな影響を及ぼす小規模宅地の特例をご案内していきます。

◎ この記事はこのような方におすすめです

- ✓ 評価額が高い自宅・事業用の土地を所有されている方
- ✓ 後継者に自宅・事業用の土地を相続させようと考えている方
- ✓ 後継者に兄弟姉妹がいらっしゃる方
- ✓ 相続税の納税額を計画的にかつ負担を最小化させたい方

1億円の土地が2,000万円に!

小規模宅地の特例とは自宅や事業用の土地に相続税をまともに課してしまうと、遺族が居住や事業を継続できなくなってしまう恐れがあるためこのような制度がもうけられています。

例えば、亡くなられた方の自宅の敷地は、所定の要件を満たすことで、330㎡（約100坪）まで80%の評価減が適用されます。（※2015年以降の相続を前提）

✓ 特例による評価減:

路線価1㎡30万円×80%×330㎡=7,920万円

✓ 相続税計算上の自宅の敷地評価額:

1億円-7,920万円=2,020万円

小規模宅地の特例適用がない場合は1億円だった評価額が、特例が適用されると相続税の計算上では2,020万円となりました。これが「小規模宅地の評価減の特例」です。

対象の土地はどんな土地があるの? 取得者の条件は?

宅地等		平成27年1月1日以降	
		上限面積	軽減割合
事業用	事業継続	400㎡	80%
	非継続	—	—
事業用	不動産貸付業	200㎡	50%
	非継続	—	—
居住用	居住継続	330㎡	80%
	非継続	—	—

・小規模宅地の特例の対象となる土地は表に記載の種類があり、そして適用面積が限られています。

・上限面積を超えた部分については、軽減割合は適用されず通常の評価が適用されます。

※事業用と居住用は併用が可能です。

不動産を複数所有されている場合は、適用対象の有無を事前に確認し分割の試算をおすすめします。

つづいて、土地の取得者のケース別特例適用可否を確認しましょう。

<居住用宅地で特例適用可否ケース>

- ① 亡くなった方の配偶者が取得した場合 ⇒ 配偶者は無条件：○
- ② 亡くなった方と同居子Aが取得した場合 ⇒ 申告期限まで子Aが居住し所有：○
- ③ 亡くなった方と同居していない持ち家なし子Bが取得した場合 ⇒ 申告期限まで子Bが所有○（居住問わない）
- ④ 亡くなった方と同居していない持ち家所有子Cが取得した場合 ⇒ 特例適用外×

※②③申告期限=相続税の申告期限

※③相続開始時に居住していた家屋を過去に所有していた場合、評価減は受けられません。

※④相続開始前3年以内に日本国内にある事故または配偶者や3親等内の親族などの持ち家に居住したことがある子が、相続により親の住まいを取得する場合、評価減は受けられません。

(6面からのつづき)

遺産分割が期限までまとまらないと税負担が高額に。事前試算の必要性！

相続税の負担軽減に大きな役割を果たす小規模宅地の特例ですが、もし相続の申告納税期限までに遺産分割協議がまとまらない場合は、いったん法定相続分で相続したと仮定し、税額を算出し申告納税が必要となります。

この際、申告期限後3年以内の分割見込書を提出することで、申告期限3年以内なら更正が可能となります。

しかし、遺産分割協議が整わない場合で更正が不可能となると、小規模宅地の特例は適用することができなくなります。これにより予想外の相続税負担がのしかかってきます。

このような予想外の相続税負担を未然に防止するためにも、事前の計画や試算と、定期的かつ長期間に渡り税制改正の情報提供、ならびに計画の点検・相談相手となるファイナンシャルプランナーの存在が重要となってきます。

※上記は、2023年11月現在の税制・税率に基づき作成しておりますが、あくまでも概要について説明した参考情報（値）であり、その内容の正確性をお約束するものではありません。また、税制・税率は将来変更されることがあります。なお、個別の取扱いにつきましては、所轄の税務署の判断によりますので、お客さまご自身にて所轄の税務署または税理士にご確認ください。