

小規模宅地等の特例の見直し

近年、相続対策の一環として、タワーマンションを購入し、その後賃貸に出して、そのタワーマンションの土地の評価額をさらに 50%減額するといった、相続税負担を軽減する事案が問題となっていました。

また、遺言書を作成して、自宅を孫に遺贈することにより、孫をいわゆる家なき子になるよう意図的に作出し、被相続人の自宅土地の評価額を 80%減額するといった、相続税負担を軽減する事案も問題となっていました。

そこで、平成 30 年度税制改正により、一定の場合に小規模宅地等の特例の適用要件が見直されることになりました。

【1】 貸付事業用宅地等の見直し

1. 貸付事業用宅地等の特例とは

被相続人等が貸付事業の用に供していた宅地等について一定の要件を満たす場合には、その評価額から 200 平方メートルまで 50%減額することができる制度です。

2. 改正内容

相続開始前 3 年以内に貸し付けを開始した不動産については、小規模宅地等の特例の対象から除外されることになりました。ただし、事業的規模で貸し付けを行っている場合は除かれます。

3. 事業的規模で貸し付けを行っている場合とは

事業的規模である不動産所得等が該当し、所得税の不動産所得の事業的規模の判定と同じように、「5 棟 10 室基準」で判定を行います。

【2】 特定居住用宅地等の見直し

1. 特定居住用宅地等の特例とは

被相続人等が相続開始の直前において被相続人等の居住の用に供されていた宅地等について一定の要件を満たす場合には、その評価額から 330 平方メートルまで 80%減額することができる制度です。

2. 改正内容

今回の改正は、いわゆる家なき子特例に係る要件が厳格化されました。

改正前の取得者等の要件は、以下の(1)及び(2)の要件を満たす人とされていました。

- (1) 被相続人に配偶者及び同居の相続人がいないこと
- (2) 相続開始前 3 年以内に自己又は自己の配偶者が所有する家屋に居住したことがないこと

今回の改正では、上記(2)の要件が厳格化され、下記のようにになりました。

- (2) ①相続開始前 3 年以内にその人又はその人の配偶者及び 3 親等内の親族、関係する同族会社等の所有する家屋に居住したことがないこと
- ②相続開始時に居住していた家屋を相続前に所有していないこと

【3】 適用時期

【1】、【2】ともに平成 30 年 4 月 1 日以後に発生する相続から適用されます。ただし、【1】については平成 30 年 3 月 31 日までに貸付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。

【4】 最後に

一般に、現預金で保有するよりも不動産に変えることによって、相続税評価額が引き下がる事例があります。自己利用目的あるいは賃貸目的で高層階のタワーマンションを購入し、相続税評価額が大きく引き下がったという事例を聞いたことがある方もいるかと思います。

しかし、課税当局による「富裕層に対する課税は強化する」という流れは強まっていると考えられ、また課税の公平という観点から考えてみても、小規模宅地等の特例を含む相続税に関しては一層厳格化がすすめられる可能性があります。今後の税制改正の動向にご注意いただければと思います。

(提供：朝日税理士法人)

本資料は当社が信頼できると判断した情報源から入手した情報に基づいて作成されていますが、明示、暗示にかかわらず内容の正確性、あるいは完全性については保証するものではありません。また、発行日現在の法令・関係規制等をもとに作成しておりますので、その後の改正等にご注意ください。なお、本資料は有価証券の取引その他の取引の勧誘を目的としたものではありません。

いっしょに、明日のこと。
Share the Future



SMBC日興証券

金融商品取引法第37条(広告等の規制)にかかる留意事項

本資料は、法制度/税務、自社株評価、相続/事業承継、株主対策/資本政策、オファリング、M&A/IPO、年金/保険等の諸制度に関する紹介や解説、また、これに関連するスキーム等の紹介や解説、及びその効果等に関する説明・検証等を行ったものであり、金融商品の取引その他の取引の勧誘を目的とした金融商品に関する説明資料ではありません。記載の内容に従って、お客様が実際にお取引をされた場合や実務を遂行された場合の手数料、報酬、費用、その他対価はお客様のご負担となります。なお、SMBC日興証券株式会社(以下「弊社」といいます。)がご案内する商品等へのご投資には、各商品等に所定の手数料等をご負担いただく場合があります。例えば、店舗における国内の金融商品取引所に上場する株式等(売買単位未満株式を除く。)の場合は約定代金に対して最大1.242%(ただし、最低手数料5,400円)の委託手数料をお支払いいただきます。投資信託の場合は銘柄ごとに設定された各種手数料等(直接的費用として、最大4.32%の申込手数料、最大4.5%の換金手数料又は信託財産留保額、間接的費用として、最大年率5.61%の信託報酬(又は運用管理費用)及びその他の費用等)をお支払いいただきます。債券、株式等を募集、売出し等又は相対取引により購入する場合は、購入対価のみをお支払いいただきます(債券の場合、購入対価に別途、経過利息をお支払いいただく場合があります。)。また、外貨建ての商品の場合、円貨と外貨を交換、又は異なる外貨間での交換をする際には外国為替市場の動向に応じて弊社が決定した為替レートによるものとします。上記手数料等のうち、消費税が課せられるものについては、消費税分を含む料率又は金額を記載しております。

本資料は、弊社が信頼できると判断した情報源から入手した情報に基づいて作成されていますが、明示、黙示に関わらず内容の正確性あるいは完全性について保証するものではありません。また、別段の表示のない限り、その作成時点において施行されている法令に基づき作成したものであり、将来、法令の解釈が変更されたり、制度の改正や新たな法令の施行等がなされる可能性もございます。さらに、本資料に記載の内容は、一般的な事項を記載したものに過ぎないため、お客様を取り巻くすべての状況に適合してその効果等が発揮されるものではありません。このため、本資料に記載の内容に従って、お客様が実際に取引をされた場合や実務を遂行された場合、その期待される効果等が得られないリスクもございます。なお、金融商品の取引その他の取引を行っていただく場合には、株式相場、金利水準、為替相場、不動産相場、商品相場等の価格の変動等及び有価証券の発行者等の信用状況(財務・経営状況を含む。)の悪化等それらに関する外部評価の変化等を直接の原因として損失が生ずるおそれ(元本欠損リスク)、又は元本を超過する損失を生ずるおそれ(元本超過損リスク)があります。なお、信用取引又はデリバティブ取引等(以下「デリバティブ取引等」といいます。)を行う場合は、デリバティブ取引等の額が当該デリバティブ取引等についてお客様の差入れた委託保証金又は証拠金の額(以下「委託保証金等の額」といいます。)を上回る場合があると共に、対象となる有価証券の価格又は指標等の変動により損失の額がお客様の差入れた委託保証金等の額を上回るおそれ(元本超過損リスク)があります。また、店頭デリバティブ取引については、弊社が表示する金融商品の売付けの価格と買付けの価格に差がある場合があります。上記の手数料等及びリスク等は商品毎に異なりますので、当該商品等の契約締結前交付書面や目論見書又はお客様向け資料等をよくお読みください。なお、目論見書等のお問い合わせは弊社各店舗までお願いいたします。また、実際の取引等をご検討の際には、個別の提案書等をご覧いただいた上で、今後の制度改正の動きに加え、具体的な実務動向や法解釈の動き、及びお客様の個別の状況等に十分ご留意いただき、所轄の税務署や、弁護士、公認会計士、税理士等の専門家にご相談の上、お客様の最終判断をもって行っていただきますよう、お願い申し上げます。

商号等：SMBC日興証券株式会社 金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第2251号
加入協会：日本証券業協会、一般社団法人日本投資顧問業協会、
一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会

(2017年2月1日現在)



SMBC日興証券

いっしょに、明日のこと。

Share the Future