

小規模宅地等の特例の見直し②

前回は平成29年12月14日に公表された平成30年度税制改正大綱の中で、相続税の改正（小規模宅地等の特例の改正（家なき子特例））についてお話ししました。今回は同じ小規模宅地等の特例についてもう一点改正が入っておりますので、その改正についてお話しします。

(1) 改正前と改正案との比較

小規模宅地等の特例の中で、貸付事業用宅地等として被相続人や生計一親族が貸付事業の用に供していた宅地等（賃貸アパート敷地や貸駐車場敷地など）について、相続税の申告期限までに事業継続及び保有していた場合には、200㎡まで50%評価を下げる事が出来る特例があります。

今回の改正では、亡くなる3年以内に貸付事業の用に供された宅地等は50%減額が出来ないことになりました。但し、亡くなる前3年超に事業的規模で貸付事業をしていた被相続人が亡くなる前3年以内に新たに貸付事業をした宅地等については、今回の減額除外の要件からは外れることとなります。

内容	改正前	改正案
貸付事業用宅地等の範囲	相続開始の直前において、被相続人等の貸付事業の用に供されていた宅地等が特例の対象	相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等については、特例の対象から除外（ただし、相続開始前3年を超えて事業的規模で貸付事業を行なっている場合を除く）

(2) 留意点について

相続開始前3年以内に貸付事業のように供した宅地等は適用対象外となる為、一時的に現金を貸付不動産に換え、小規模宅地等の特例を利用して税負担を軽減するようなスキームは今後防止されることにな

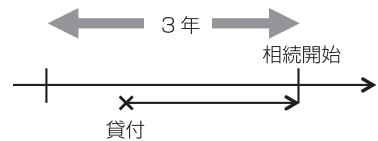
ります。

具体的には、亡くなる直前に分譲マンションなどを購入し、相続税の節税を狙った事例（いわゆる『タワマンシヨウ節税』）などが今回の改正で対象外となります。

(3) 適用時期について

改正案は、平成30年4月1日以後の相続又は遺贈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。但し、平成30年3月31日までに貸付を開始した不動産の敷地は3年以内に相続が生じても、従前どおり対象となる経過措置が設定されています。尚、現段階で公表されている内容では、改正案の『事業的規模』が所得税法上の事業的規模と同じ解釈で良いのか等はまた公表されていません。

この点に関しては、今後注視していく必要があります。



所得税基本通達26-9

建物の貸付けが不動産所得を生ずべき事業として行われているかどうかは、社会通念上事業と称するに至る程度の規模で建物の貸付けを行っているかどうかにより判定すべきであるが、次に掲げる事実のいずれか一に該当する場合は貸付料の収入の状況、貸付資産の管理の状況等からみてこれらの場合に準ずる事情があると認められる場合には、特に反証がない限り、事業として行われているものとする。

- 貸間、アパート等については、貸与することができ独立した室数がおおむね10以上であること。
- 独立家屋の貸付けについては、おおむね5棟以上であること。