

## 小規模宅地等の特例の見直し①

平成29年12月14日に平成30年度税制改正大綱が公表されました。その中で、今回は相続税の改正の一つとして発表されました小規模宅地等の特例の改正（家なき子特例）についてお話ししようと思います。

### (1) 改正前と改正案との比較

家なき子特例とは、小規模宅地等の特例のうち、被相続人が居住していた宅地を持家のない相続人が相続した場合に330㎡まで80%評価を下げる事が出来る特例です。評価額を大きく下げることが出来るのですが、要件を全て満たさなければ利用することが認められない特例となっております。

被相続人と別居していた相続人が、この特例を使いたいと思った時、『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』という要件でひっかけり、この特例を利用できないケースが多くあります。特例を使いたいと思っている相続人（又は相続人の配偶者）に持家があると使えない為です。

では何故、今回の改正でこの特例が見直されることとなったのでしょうか。

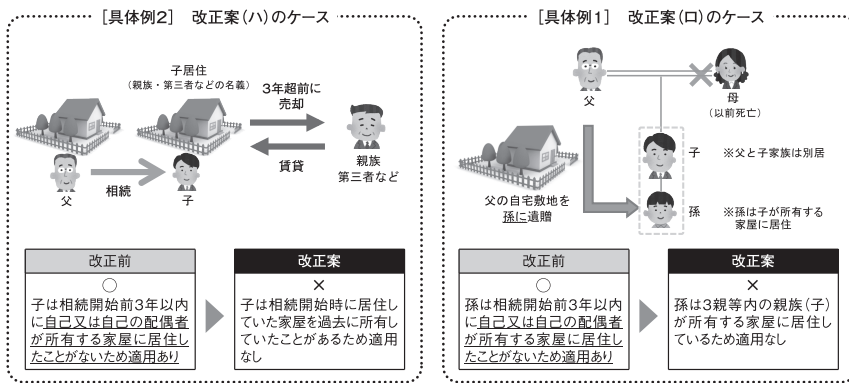
それは、この家なき子特例が本来の趣旨とは異なる活用方法が散見されるようになった為、特例対象者を限定したということが考えられます。

例えば、この特例を利用したいがために、形式的にその持家を親族などに売却し、そのままの親族名義の家に住み続けることにより、自身を家なき子に該当させ、特例を利用するといったケースです。このような節税スキームを封じる為に今回の改正が実現しました。

尚、改正前と改正案の適用要件は以下の通りです。

内容	改正前	改正案
別居親族の適用要件	(イ)被相続人に配偶者及び同居の相続人がいないこと (ロ)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	(イ)同左 (ロ)相続開始前3年以内に次の者が所有する家屋に居住したことがないこと ・自己又は自己の配偶者 ・3親等内の親族 ・特別の関係のある法人 (ハ)相続開始時に居住していた家屋を過去に所有したことがないこと

### (2) 改正前と改正案での適用可否について



このケースでは、子が相続開始前3年間は持家に住んでいない為、改正前での適用は可能でした。これに対して改正案では、子は相続開始時に居住していた家屋を過去に所有していたことが有る為、家なき子特例の適用はありません。

このケースでは、孫が住んでいる家屋は子の所有であり、孫の持家ではないので改正前での適用は可能でした。一方、改正案では孫は3親等内の親族(子)が所有する家屋に居住している為、家なき子特例の適用はありません。

### (3) 適用時期と留意点

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。現段階で公表されている内容では、改正案(ロ)の「特別の関係のある法人」がどういった法人を指すのかといった具体的内容までは公表されていません。

今後どの範囲までの法人が対象になるのか注視していく必要があります。

小規模宅地等の特例に関してもう一点改正が入っておりますので、その件については次回お伝えしようと思います。