田口会計事務所ニュース　9月号

今回のテーマ：小規模宅地等の特例の見直し

平成30年度税制改正により、相続税における小規模宅地等の特例について要件が見直されることとなりました。

1.　制度の概要

小規模宅地等の特例は、個人が、相続又は遺贈により取得した財産のうち、その相続の開始の直前において被相続人等の事業の用に供されていた宅地等又は被相続人の居住の用に供されていた宅地等のうち、一定の選択をしたもので限度面積までの部分については、相続税の課税価格に算入すべき価格の計算上、一定の割合を減額する制度です。この特例を小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例といいます。なお、相続開始前3年以内に贈与により取得した宅地等や相続時精算課税に係る贈与により取得した宅地等については、この特例の適用を受けることはできません。

＜限度面積と減額割合の概要＞

特例対象宅地等の区分	限度面積	減額割合
特定居住用宅地等	330㎡	80%
特定事業用宅地等	400㎡	80%
特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%
貸付事業用宅地等	200㎡	50%

2.　改正の内容

⑴ 貸付事業用宅地等の見直し

貸付事業用宅地等の特例とは、被相続人の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㎡まで50%減額される制度です。この要件について見直しが行われました。

特例の適用要件	改正内容
その親族が、相続開始時から申告期限までの間にその宅地等に係る被相続人の貸付事業を引き継ぎ、申告期限まで引き続きその宅地等を有し、かつ、その貸付事業の用に供していること。	相続開始前 3 年以内に貸付事業の用に供された宅地等を除外することとされます。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っている者が当該貸付事業の用に供しているものについては含まれません。

⑵ 「家なき子特例」への対応

被相続人の居住の用に供されていた宅地等を取得した親族が一定の要件を満たす場合には、限度面積（330㎡）の範囲で宅地の評価額から80%相当額を減額することができます。この特例は、被相続人の居住用の宅地を被相続人と同居していない親族が取得した場合にも適用することができ、これが「家なき子特例」と呼ばれています。今回の改正で、次に掲げる者が除外されます。

① 相続開始前 3 年以内に、その者の 3 親等内の親族またはその者と特別の関係のある法人が有する国内にある家屋に居住したことがある者

② 相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者

⑶ 介護医療院への適用追加

この特例は、被相続人が自宅を離れ老人ホーム等に入所していた場合にも適用できる場合があります。介護医療院もその対象となりました。

3. 適用時期

平成 30 年 4 月 1 日以後に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。