

株式会社船井財産コンサルタンツ高松

TEL : 087-834-0122 FAX : 087-862-0988 URL : <http://www.funai-t.co.jp/>

相続や遺贈によって土地を取得した場合に、その土地の中に被相続人が自宅として住んでいたり、事業の用に供していた小規模な宅地があったときは、その土地が被相続人の生活の基盤になっていたことに配慮して、宅地の評価額の一定割合を減額することができます。これを「**小規模宅地の評価減の特例**」といいます。この特例を利用することにより相続財産を圧縮し、相続税負担を軽減することができます。今回はこの「**小規模宅地の評価減の特例**」について説明いたします。

## どのような場合に使えるの？

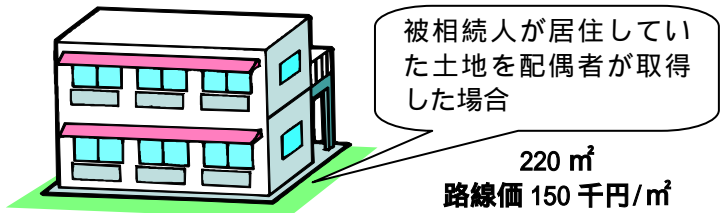
適用される要件は下記の通りです。

区分	相続した親族の要件	適用対象面積	減額割合
特定 居住用 宅地	(被相続人の居住の用に供されていた場合) 配偶者が取得した場合 被相続人と同居していた親族が取得し申告期限まで引き続き居住している場合 被相続人に配偶者・同居していた法定相続人がいない場合、相続開始前3年以内に本人または本人の配偶者の所有する家屋に居住したことの無い親族が取得した場合 (被相続人と生計を一とする親族の居住の用に供されていた場合) 配偶者が取得した場合 被相続人と生計を一にしていた親族が取得し、相続開始前から申告期限まで自己の居住の用に供している場合	240㎡	80%
特定 事業用 宅地	被相続人の事業の用に供されていた場合で、被相続人の事業(不動産貸付業以外の事業)を引き継ぎ、申告期限まで引き続きその事業を営んでいる親族が取得した場合 被相続人と生計を一にしていた親族の事業(不動産貸付業以外の事業)の用に供されていた場合で、取得者が相続開始前から申告期限まで引き続きその事業を営んでいる場合	400㎡	80%
上記以外の居住用・事業用宅地及び不動産貸付業の宅地		200㎡	50%

この特例措置は納税者が複数いても、個々に受けることはできず、相続した土地全体が対象となります。

また、原則として**相続税申告書の提出期限までに分割されていることが要件です。**(申告期限から3年以内なら更正の請求可能)なおこの特例により納付すべき**相続税額がない場合でも、申告をしないと特例の適用は受けられません**のでご注意ください。

具体的には・・・



特例を適用しない場合の敷地の相続税評価額は  $220\text{㎡} \times 150\text{千円/㎡} = 33,000\text{千円}$  です。そして特例を使用した場に評価減できる金額は  $220\text{㎡} \times 150\text{千円/㎡} \times 80\% = 26,400\text{千円}$  です。  $33,000\text{千円} - 26,400\text{千円} = 6,600\text{千円}$  まで評価を下げる事ができるのです！

複数の土地を所有していた場合は、限度面積までであれば好きなものから選択できますが、選択した土地の面積が限度面積未満であるときは、他の宅地の一部分についても一定の計算により減額対象となります。

原則として1㎡あたりの評価額に減額割合を乗じた額が一番高い土地から選択していくのが有利ですので、その土地の単価、適用面積、減額割合を勘案して一番効果が高い組み合わせで適用できるようにしたいものです。

## 相続対策として活用する

小規模宅地の評価減の適用を意識して、相続対策を講じることが可能です。資産を組み替えることによって、大きな相続対策となります。

高松の土地は一番高いところでも坪200万円程度ですが、銀座は坪1億円を超える価格で取引されています。200万円の8割は160万円ですが、1億円の8割は8,000万円です。より評価額の高い不動産で小規模宅地の評価減の特例を利用した方が有利であることが分かります。

銀座の土地は極端な例ですが、今後も値下がりが見込まれる地方の不動産を、より安定していると思われる都会の不動産に買い替えるのは、相続対策にもなりますし、財産の目減りを防ぐことにもなります。また、一般的には都会の不動産のほうが収益性が良いため、納税資金準備にもなります。

船井財産コンサルタンツ高松ではこの**小規模宅地の評価減を使った強力な相続対策**をご紹介します。相続対策についてのご相談は当社までご連絡ください。

この資料は平成20年4月10日現在の税制をもとに作成しております。税制改正等により予告なく内容を変更する場合がございますのでご了承ください。

税金の申告の際には税理士、所轄の税務署等の専門家に必ずご相談ください。