

資産活用お役立ち情報 vol.7

日増しに暖かになり、春の風が快い季節となりましたが、皆様いかがお過ごしでしょうか。株式会社リベストでは、お客さまのご所有不動産に対する、事業企画の立案や、相続対策の支援を行っております。多くのお客さまに、資産活用部を知って戴こうと、情報発信をすることに致しました。この情報発信がお客さまの資産活用に役立てば幸いです。

居住用の小規模宅地等の特例

●相続税において、小規模宅地等の特例、特に居住用の特例というのは大変重要になってきます。自宅の敷地については、相続税の評価上、特例として評価減をしてくれます。残された家族が、相続税を払うために自宅を売らなくては困るからという趣旨ですね。この特例で80%も評価減してくれます。自宅の土地の評価が5,000万円と出たら、その80%の4,000万円が評価減され、相続税の対象となるのは、1,000万円のみ、ということになります。

●自宅土地が、80%も評価減してくれるなら、うちは相続税がかからないな、と思うかも知れません。しかし、いくつか条件があります。最も重要なのは、誰が自宅を相続するかです。配偶者が自宅を相続すれば、無条件で80%評価減をすることができます。その次に同居親族です。たとえば、長男が同居していれば、その長男が自宅を相続すれば、80%評価減を受けることができます。ただし、無条件ではなく、継続して居住することが条件です。

●配偶者は既に他界しており、同居する親族もいない、子供たちは、皆独立して別なところに住んでいる、というような場合には、原則としては小規模宅地等の特例＝80%評価減を受けることはできません。

●このような場合にも、もう1つ評価減を受ける方法があります。それは、通称「家なき子」と言われている人が、相続した場合です。相続が起こる前3年以内に、自分または自分の配偶者が所有する家屋に住んだことがない相続人が、亡くなった親の自宅土地を相続した場合には、小規模宅地等の特例を受けることができます。ただし、相続税の申告期限まで継続保有する必要があります。また、他の相続人が親と同居していた場合には、適用を受けることはできません。

税制改正による上限面積の拡大

●この1月から、居住用の土地は330㎡まで80%評価減ができます。できるだけ活用するほうがよいです。ポイントは、自宅土地は自分で持つ、ということです。小規模宅地等の特例は、文字どおり宅地等ですから、土地に対する評価減です。建物ではありません。しかも自分の住んでいる家の敷地、ということです。たとえば、親族の持っている土地の上に、豪邸を建てて住んでいても、小規模宅地等の特例には該当しないのです。土地は自分のものではありませんので。

●生計を一にする親族の居住用も80%評価減の対象になります。たとえば、100坪の土地があつて、自宅にはせいぜい40坪くらいしか使っておらず、残りの60坪は貸し駐車場をしている、あるいは古いアパートが建っていて貸している、というような場合です。駐車場やアパートも、小規模宅地等の評価減の対象になりますが、対象面積の制限が厳しく、評価減割合も50%と少ないのです。このような場合は、貸し駐車場やアパートはやめて、その60坪の敷地に子供家族が自宅を建てることを検討してみたいかがでしょうか。そうすることにより、330㎡を有効にフルに使うことができるわけです。

生計を一にする親族の特例利用

●この場合のポイントは、親とその子供家族が生計がーである、ということです。たとえば、住宅取得資金の贈与税の非課税の増額延長を活用して、親が子に建築資金を贈与して子供の家を建て、その代わり子供は、その後の親の生活の面倒を見る形にしてはどうでしょうか。

●今回も最後までお読みいただき、ありがとうございます。

株式会社リベスト提携税理士法人

東京メトロポリタン税理士法人 税理士 北岡修一