



今月のテーマ 貸付事業用宅地等に係る小規模宅地等の特例の改正

相続税を納めるかどうかに関わる特例の1つに小規模宅地等の特例があります。この特例は一定の要件を満たした場合に土地の相続税評価額を最大で80%減額することができる制度です。相続税を大きく節税できる制度であるため、近年、事業や居住の継続といった政策の目的に反するような制度の適用が横行していました。そうした状況を改善する目的で本特例の一部に対して平成30年度税制改正において変更が加えられました。今回は貸付事業用宅地等に係る小規模宅地等の特例の改正についてご紹介します。

1. 貸付事業用宅地等に係る小規模宅地等の特例

(1) 制度の内容

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のうち、200㎡までの部分について、相続税の課税価格の計算上、50%の割合が減額されます。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適用がありません。

(2) 貸付事業

上記(1)にある貸付事業とは、不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業及び事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行う準事業をいいます。

(3) 貸付事業用宅地等

貸付事業用宅地等に該当するかは下図の区分に応じ、それぞれに定める要件を満たす必要があります。

区分	特例の適用要件	
被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業承継要件	その宅地等に係る被相続人の貸付事業を相続税の申告期限までに引き継ぎ、かつ、その申告期限までその貸付事業を行っていること。
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業継続要件	相続開始前から相続税の申告期限まで、その宅地等に係る貸付事業を行っていること。
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。

(国税庁HPより転載)

(4) 改正の内容

平成30年4月1日以降の相続より、貸付事業用宅地等の範囲から、相続開始前3年以内に貸付事業の用に供された宅地等が除かれることとなりました。ただし、被相続人が相続開始前3年以上にわたり、事業的規模で貸付事業を営んでいる場合には、相続開始前3年以内に新たに賃貸を始めた宅地等でも特例の適用を受けることができます。なお、経過措置として平成30年4月1日から令和3年3月31日までの相続については、平成30年3月31日時点で貸付事業を行っている場合には、貸付事業用宅地等に該当します。上記をまとめると以下の場合に貸付事業用宅地等に該当します

- 平成30年3月31日以前の相続の場合、貸付事業を行っている
- 平成30年4月1日～令和3年3月31日の相続の場合、平成30年3月31日時点で貸付事業を行っている、又は相続開始の3年前より事業的規模の貸付事業を行っている
- 令和3年4月1日以後の相続の場合、相続開始の3年前より事業的規模の貸付事業を行っている

※事業的規模である貸付事業とは以下の要件を満たす必要があります。

- ①戸建家屋については、おおむね5棟以上であること
- ②マンションやアパートについては、貸与することができる独立した室数がおおむね10以上あること
- ③駐車場については、貸与することができる区画がおおむね50以上あること

(5) 改正による影響

近い将来の相続発生が見込まれるタイミングで遊休地をコインパーキングなどに転用することで特例の適用を受け、相続税額の減額を図るといった急場しのぎの節税対策はできなくなりました。