



\*\*\*\*\*

### 今月のテーマ **特定居住用宅地等に係る小規模宅地等の特例の改正**

前月に引き続き小規模宅地等の特例の改正を取り上げます。今回ご紹介する改正は、特定居住用宅地等に係る小規模宅地等の特例のうち、「家なき子」の特例という名称で紹介されることが多い、被相続人と別居していた親族が特定居住用宅地等を取得した場合の特例適用の可否に係るものです。特定居住用宅地等に係る小規模宅地等の特例の全体像とあわせて、「家なき子」の特例の改正についてご紹介します。

#### 1. 特定居住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居住の用に供されていた一定の要件を満たす宅地等(以下、特定居住用宅地等といいます。)のうち、330㎡までの部分について、相続税の課税価格の計算上、80%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) 特例の適用要件

本特例の適用を受けるためには、相続又は遺贈により特定居住用宅地等を取得した者が下表の区分に応じて、それぞれ要件を満たす必要があります。なお本特例においては、被相続人等と生計を一にしていた親族の居住の用に供されていた宅地等も適用対象となるのですが、今回は改正に関連する部分のみを抜粋して掲載しております。

|                     |   | 特例の適用要件       |   |
|---------------------|---|---------------|---|
|                     |   | 取得者           | 取得者等ごとの要件   |
| 被相続人の居住の用に供されていた宅地等 | 1 | 被相続人の配偶者      | 要件はない。  |
|                     | 2 | 被相続人と同居していた親族 | 相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその建物に居住し、かつ、その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで所有していること。   |
|                     | 3 | 上記1及び2以外の親族   | 次の(i)から(v)の要件の全てを満たすこと。<br>(i) 外国に居住する相続人で日本国籍を有している。<br>(ii) 被相続人に配偶者がいない。<br>(iii) 相続開始の直前に被相続人と同居していた被相続人の相続人がいない。<br>(iv) 取得者が相続開始前3年以内に日本国内にある取得者又は取得者の配偶者の所有する家屋に居住したことがない。<br>(v) その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで所有している。 |

(表は国税庁HPより一部改変)

##### (3) 改正の内容

平成30年度税制改正において、上記表中の3に該当する取得者に対する要件が下図のように厳格化されました。これは本来の趣旨に反して、様々な手法を用いて上記表中の要件を満たすことで、不当に相続税を回避する行為が多発したことが理由と言えます。

この改正は平成30年4月1日以後、相続又は遺贈により取得した特定居住用宅地等について適用されます(一定の経過措置が設けられています)。

次の(i)から(iii)の要件を全て満たすこと

- (i) 上記表中の(i)から(iii)及び(v)の要件
- (ii) 取得者が相続開始前3年以内に日本国内にある①取得者、②取得者の配偶者、③取得者の三親等内の親族又は④取得者と特別の関係がある一定の法人(※)が所有する家屋に居住したことがない。
- (iii) 相続開始時に、取得者が居住している家屋を相続開始前のいずれの時においても所有していたことがない。  
※特別の関係がある一定の法人とは、取得者及び取得者の配偶者・三親等内の親族等に発行済株式総数の10分の5を超える株式を保有される法人などが該当します。

##### (4) 改正による影響

この改正が行われる前は、自身の持ち家がある相続人が、その家屋を譲渡や贈与により取得者や取得者の配偶者以外の名義に変更することにより、上記(2)表中の要件に該当する状況を作り出すことで、本特例の適用を受けることができていました。また、取得者の子供に取得者の親である被相続人が居住の用に供していた宅地等を遺贈させることで本特例の適用を受けることも可能でしたが、この改正により不動産の名義変更等を駆使した節税対策は非常に困難となりました。