

相続税増税 ～居住用宅地への影響～

はじめに

平成 25 年度税制改正大綱が成立する見通しとなりました。これにより基礎控除額の引き下げ、最高税率の引き上げによる相続税の増税が実施されることとなります。

基礎控除額が改正前の 6 割に減額されると、東京都内に一軒家を持っているだけで相続税が課税されてしまう恐れがあります（レポート No.002）。その一方で、小規模宅地等の特例の拡充及び適用要件の緩和による実質的な負担減も同時に実施されることとなります。

今回は、居住用宅地（自宅用の土地）に対する税制改正の影響について記載します。

小規模宅地等の特例

被相続人が生前に居住していた建物の敷地（居住用宅地）を相続により取得した場合は、一定の要件を満たすことで 240 ㎡に達するまでの部分の相続税評価額を 80% 減額することができます。ここでいう一定の要件とは次の通りで、①～③のいずれかを満たす必要があります。

- ①配偶者が取得すること。
- ②被相続人と同居していた親族が取得し、相続税申告期限まで居住・保有していること。
- ③被相続人が一人暮らしで、持ち家のない相続人が取得し、かつ、相続税申告期限まで保有していること。

改正の内容

(1)限度面積の引き上げ（平成 27 年 1 月以後適用開始）

現行税制では、居住用宅地について特例を受ける場合の上限面積が 240 ㎡であるのに対し、今回の改正により平成 27 年 1 月以後に相続により取得した居住用宅地については、上限面積が 330 ㎡にまで引き上げられることとなります。ただし、もともと 240 ㎡以下の土地については、面積上限の引き上げによる恩恵を受けることはできないため、この恩恵を受けることができる人は限られてしまいます。

(2)同居要件の緩和（平成 26 年 1 月以後適用開始）

親が二世帯住宅を建てて子供と同居していた場合、現行税制では、親世帯と子供世帯でそれぞれに玄関があり、建物内部でも行き来ができないなど、居住スペースが分離されている場合には同居と言えず、原則として特例の適用を受けることはできません。

しかし、平成 26 年 1 月以後に相続により取得した場合には、居住スペースが分離されているような二世帯住宅であっても同居要件を満たすものとして、特例の適用が受けられることになりました。

(3)老人ホームなどに入所した場合

老人ホームへの入所は、生活拠点が自宅から施設に移転したと考えられるため、以下の要件を満たさない限り特例の適用を受けることはできませんでした。

- ①身体的・精神的に介護の必要性からの入所であること。
- ②いつでも戻れるように建物の維持管理が行われていること。
- ③入所後に自宅を他の者に使用させていないこと。
- ④入所施設の所有権・終身利用権を取得していないこと。

しかし、平成 26 年 1 月以降については、以下の要件を満たせば特例の適用が可能となります。

- ①身体的・精神的に介護の必要性からの入所であること。
- ②入所後に自宅を他の者に使用させていないこと。

施設入所に関して、所有権・終身利用権の取得が必要になるケースがあるため、この要件が外れたことは朗報でしょう。

おわりに

今回の税制改正は、増税色の強いものになっていますが、その一方で小規模宅地等の特例の適用要件について緩和が図られるなど、納税者への配慮も見受けられます。相続税の課税強化は今後も続くものと思われます。将来起こる相続を考慮し、税制改正の内容を吟味して資産設計を行う必要があります。（文責：牛尾）

資料ご利用の際のご注意

本書は、一定の編集を経た要約形式の情報を掲載するものであり、ご利用は一般的な参考目的の利用に限られるものとし、詳細な調査への代用、専門的な判断の材料としてのご利用はお断りいたします。税理士法人 青山トラストは、その内容の正当性、完全性、目的適合性その他いかなる点においてもこれを保証するものではなく、本書に基づいた行為又は行動により発生したいかなる損害についても一切の責任を負いません。

資料に関するお問い合わせ
税理士法人 青山トラスト 広報企画室
Email : info@aotaf.jp