

二世帯住宅の所有形態にはご注意を ～相続時の土地評価の問題～

はじめに

被相続人の居住用建物の敷地については、相続後の生活基盤の確保という観点から一定要件を満たすことで相続税計算時の評価額を80%減額することができます。

平成22年度改正前は、特例の適用を受けることができる者が土地の一部だけでも相続により取得すれば、その土地全体に対して80%評価減が適用されていましたが、同改正以降は、適用を受けることができる者が取得した分に対応する部分のみが80%評価減の対象になりました。

これにより、二世帯住宅の所有形態が共有なのか、区分所有なのかによって減額を受けることができる面積が変わることになります。

評価減の趣旨とポイント

土地は非常に高額な財産であり相続税も高額になるため、何ら手当てが無ければ自宅用地を売却して税金納付を行うケースが増えてしまいます。しかしそれでは残された遺族は居住用財産を失うことになってしまいます。

このような事態を避けるため、居住用の土地については一定の要件を満たした場合に、相続税計算時の評価額を80%減額することが認められています。

そしてこの80%評価減は、①被相続人の居住用の土地のうち、②被相続人と同居していた親族が取得した部分について評価減を受けることができる、ということがポイントとなります。

所有形態による適用対象面積

父が所有する土地の上に二世帯住宅を建て、父母世帯と子供世帯（父母世帯とは生計は別）が居住しているようなケースで、父の死亡により同居人である母と生計が別の子が土地と建物をそれぞれ50%ずつ相続したことを前提として、建物の所有形態により80%評価減の適用対象面積がどのようになるかを検討してみます。

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。

(1)区分所有の場合

父と子による区分所有登記が行われると、その建物は父の居住部分と子の居住部分とに区分されることとなります。80%評価減を適用できるのは、父の居住部分だけであり、子の居住部分については適用できません。

仮に1階と2階の面積が同じ建物を、1階は父、2階は子が所有していたとすると、父の居住部分は50%だけになります。

そして、その土地を母と子が50%ずつ相続したとすると、父と同居していたのは母だけなので、評価減の適用を受けることができるのは母が取得した部分だけになります。

つまり、父の居住用土地50%×母相続分50%で「土地全体の25%部分」だけが80%評価減の対象面積になるのです。

(2)共有の場合

建物が父と子の共有の場合、父の居住部分と子の居住部分の区分ができません。つまり土地の100%が父の居住用ということになります。

さらに、区分登記がされていないため、父と同居していたのは母だけではなく、子も同居していたことになります。

そして、土地を母と子が50%ずつ相続したとしても、父の居住用土地100%×母相続分50%+父の居住用土地100%×子相続分50%で「土地全体の100%」が80%評価減の対象面積になります。

おわりに

上記の通り、建物の所有形態が区分所有なのか、共有なのかにより、80%評価減の適用を受けることができる面積が大きく異なってしまいます。

特に二世帯住宅を建築する際には、相続税の減額という観点からすれば、区分所有は避けて共有にしたほうが好ましいかもしれません。

(文責:牛尾)

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