

小規模宅地等の特例と二世帯住宅

《前提条件》 土地（330㎡）の評価額：1億円

25年
改正前

- 〔1〕 住宅の全部を被相続人又は長女が所有
〔2〕 相続開始直前で被相続人の配偶者又は被相続人が居住していた
独立部分に共に起居していた相続人がいない

〔1〕 〔2〕 を満たせば土地全体が被相続人の居住用宅地

25年
改正後同居親族（今回のケースでは長女）が相続すれば土地全体が
被相続人の居住用宅地

※建物は区分登記をされていないものが前提となります。

小規模宅地の減額

1億円×100%×80%=8,000万円

[ポイント]

- ・完全分離型の二世帯住宅でも、宅地全体に小規模宅地の特例の適用されます。
- ・同居親族（今回のケースでは長女）が申告期限まで所有と居住を継続する必要があります。

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

http://toeitax.co.jp/

2016/10 月号

区分登記の二世帯住宅は合筆すべし！

小規模宅地等の特例

相続税の実務において最も重要な特例の1つが「小規模宅地等の特例」です。小規模宅地等の特例とは、被相続人（亡くなった人）が住んでいた自宅や事業として使っていた土地を相続する場合に、一定の要件を満たすとその課税価格を**最大 80%減額して（つまり 20%分で）相続税を計算してよいという特例**です。一般的な相続の場合、自宅の土地が財産の大半を占めていることが多いため、その土地が8割減額できるかどうかは相続税の一番のポイントになります。自宅を相続する場合の要件は原則以下の人が相続することです。

- ①配偶者
- ②同居親族
- ③家なき子（賃貸暮らしの子）

区分登記されていると…

二世帯住宅の場合、全体が居住用として80%減額できると思われるかもしれませんが、平成25年改正後は**区分登記されているかどうかで判断**されることになりました。つまり区分登記されていたら少なくとも被相続人が住んでいない部分は80%減額が出来ないのです。

従って、自宅が区分登記されている場合は**相続開始前に合筆**することを提案しています。合筆さえすれば一緒に住んでいる子が相続すれば全体を80%減額できます。なお、知り合いの土地家屋調査士に伺ったところ、**合筆するにも所有者が一緒にないといけないなどの要件がある**ようですのでご注意ください。

今月のコメント

先日娘と息子が大好きなジュウオウジャーのショーを見に東京ドームまで行ってきました。子どもの時以来だと思いますが、まさに童心に帰り私自身も楽しめました。ポーズの瞬間などはとてもカッコいいです！主題歌にもハマっております。ショーが終わるとジュウオウジャー1人1人と握手できたり写真を撮られたりするのですが、どれも追加でお金がかかります。

商売上手なヒーローで…

税理士岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 505

TEL : 03-5778-4722

FAX : 03-5778-4723

Email : okamoto@toeitax.co.jp



東栄税理士法人