

## 《小規模宅地等の特例適用要件》



## TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

http://toeitax.co.jp/

2019/01月号

## 特定事業用宅地等の改正は影響なし?

## 3年縛りが入ったが

今月は 2018 年 12 月 14 日に発表された 2019 年度税制改正大綱の解説第 1 弾です。

相続税の実務上非常に重要な小規模宅地等の特例のうち、事業用の宅地について改正が入ります。具体的には対象から相続開始前 3 年以内に事業の用に供された宅地等が除外されます。これは相続税対策のために相続直前に高齢の親名義で事業を開始するような節税策を防止するためです。この改正は 2019 年 4 月 1 日以後の相続等に適用されますが、同日前から事業供用されている土地には適用されません。なお、不動産賃貸業等は賃付事業用宅地となりますので、上記事業には該当しません。店舗や工場などをイメージするといいでしよう。

また、その土地の上で事業に使用している減価償却資産の価額が土地の価額の 15% 以上である場合には除外されないことになっています。

## 大半は影響なしか

この除外規定は、土地についてこの事業用宅地の小規模宅地等の特例を適用した場合における節税額の土地の価額に対する平均値により設定したようです。かなり怪しい数値ですが、いずれにしても土地の上に一定規模の建築物があればこの改正には抵触しません。普通に建物などを建てれば当然 15% は超えますので、この改正に抵触するのはフレハブ程度の簡易的な建築物を建ててコインランドリーやトルームなどを運営するいかにも相続税対策でやりました的なものだけ相続直前に開始した場合は認めないよ、という結論になります。したがって実務上大半は影響しないでしょう。

なお、この事業用宅地は 400 m<sup>2</sup>まで 80% 減額、さらに賃付事業と異なり居住用宅地との完全併用が可能です。今後はアパート建築などではなく事業用での相続税節税策が流行するかもしれません。

## 今月のコメント

皆様、本年も宜しくお願い致します。

子供の頃に見た映画で長年記憶に残っている映画がありました。わずかな記憶しかなく、最後の方のシーン（ヒロインが劇のセリフか何かを思い出そうとしてずっと思い出せず、でも最後思い出してそのセリフを言うというシーン）と、所々の映像のイメージ

（毒の沼があつたり一緒に冒険する怪獣がいたり）と何となくのストーリー（迷路のようなところを冒険する）しか覚えておらず、題名など探したくても探しようがなく諦めていましたが、つい先日たまたまテレビでやっていた映画を一瞬見てすぐ気になりついに最後の覚えていたシーンに辿りづきました。「ラビリンス魔王の迷宮」というものでなぜ子供心に残っていたかよく分かりませんが、新年早々 20 年以上のわだかまりがとけて清々しい気持ちになりました。

## 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 9 階

Email : okamoto@toeitax.co.jp



**東栄税理士法人**