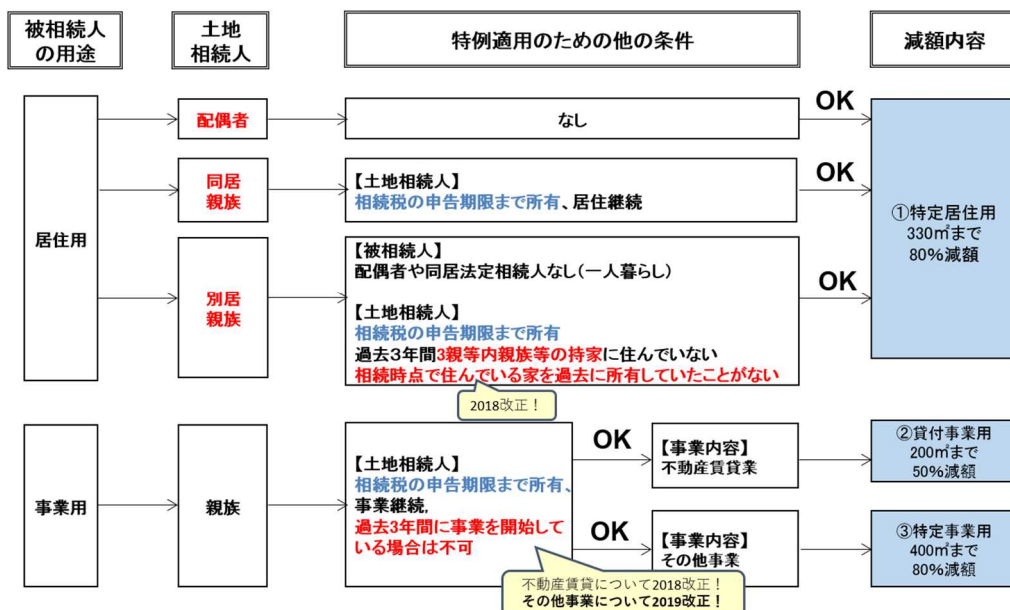


## 《小規模宅地等の特例適用要件》



## 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、**不動産貸付業等は貸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でしょう。

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。

## 大半は影響なしが

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**プ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ラック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㎡まで80%減額、さらに貸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が何かを思い出そうとずっと思いつけず、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（毒の沼があたり一緒に冒険する怪物がいたり）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着きました。「ラビリンス魔王の迷宮」というものでなげ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](mailto:okamoto@toeitax.co.jp)

