



第48回 未分割財産がある場合の 小規模宅地等の特例



父が昨年10月に亡くなりました。遺産は①自宅及びその敷地、②預貯金及び有価証券、③父が郷里に所有していた未利用地で合計約3億円ぐらいです。①は母が相続し、②は兄弟3人で分割が決まりましたが、③の土地は遠隔地の上、維持費がかかるので誰も欲しがらず分割が決まっています。

分割協議が成立していないと小規模宅地等の特例が受けられないと聞きましたが、受けられる方法はないのでしょうか。

ぶぎん地域経済研究所 顧問税理士

杉山 秀夫 (関東信越税理士会大宮支部)

大井賀津子 (関東信越税理士会川越支部)

割合(以下「法定相続分」といいます。)に従って各相続人等が財産を取得したものととして相続税を計算し、相続開始の翌日から10か月以内に申告と納税をすることになります。

申告後に遺産分割が確定し、その分割に基づき計算した税額が申告額より多い場合は修正申告を、少ない場合は分割協議が確定してから4か月以内に更正の請求をします。



遺産が未分割の場合の小規模宅地等の特例の適用についてのご質問ですね。

相続税の申告期限までに遺産分割ができない場合の申告方法については令和2年2月号で、小規模宅地の特例については令和元年10月～12月号で紹介しましたが、復習してみたいと思います。

■未分割の場合の申告方法

相続税の申告期限までに遺産分割が確定していない場合は、民法に規定する相続分又は遺言の包括遺贈の

■小規模宅地等の特例

1. 概要

小規模宅地等の特例(以下「特例」といいます。)とは、相続開始の直前において、亡くなった方又は亡くなった方と生計を一にしていた亡くなった方のご親族(以下「被相続人等」といいます。)が事業や住まい等に使用していた一定の土地等について、一定の面積までその価格を一定割合減額できる特例です。

2. 減額される割合等

特例の適用対象となる面積と減額割合は、相続開始直前の利用区分により表1のとおりです。

3. 要件

- (1) 相続又は遺贈によって取得した宅地等で、遺産分割が確定していること
- (2) 相続税の申告書にこの特例の適用を受ける旨記載し、遺産分割協議書(写)など一定の書類を添付すること
- (3) 特定居住用宅地等、特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等及び貸付事業用宅地等のいずれかに該当すること
- (4) 特定居住用宅地等の場合は、相続開始の直前において被相続人等の居住の用に供されていた宅地等で表2

表1

相続開始直前の利用区分	限度面積	減額割合	
被相続人等の居住用	330㎡	80%	
被相続人等の事業用 (貸付事業用は除く)	400㎡	80%	
貸付事業用	一定の法人に貸付けられ その法人の事業用 (貸付事業用は除く)	400㎡	80%
	上記以外の貸付事業用	200㎡	50%

の区分に応じそれぞれに掲げる要件に該当すること

※特定事業用宅地等、特定同族会社事業用宅地等及び貸付事業用宅地等については説明を省略します。

4. 未分割の場合の手続

特例の適用対象となる宅地等の分割が確定していない場合には特例の適用はできませんが、相続税の申告期限までに「申告期限後3年以内の分割見込書」を添付した申告書を提出することにより、その後遺産分割が確定した時に、特例を適用することができます。

■ご質問の場合

ご質問の①自宅の敷地については遺産分割が確定しており、他の要件も満たしているので、特例の適用が受けられます(表2の1に該当)。

また、分割が確定していない③遠隔地の土地については、法定相続分で申告することになります。

▶さらに詳しくお知りになりたい方は、武蔵野銀行の各支店の窓口、ぶぎん地域経済研究所までお問合せください。

参 考

所有者不明土地の解消に向けた民事基本法制について次のような見直しが行われました(一部抜粋)。詳しいことは、最寄りの法務局へお問合せください。

(1) 相続登記の申請義務化(令和6年4月1日施行)

相続により不動産の所有権を取得した相続人に対し、その取得したことを知った日から3年以内に相続登記の申請をすることが義務化され、正当な理由なく怠ったときは十万円以下の過料に処せられます。

(2) 相続人申告登記の新設(令和6年4月1日施行)

相続人申告登記とは、登記所へ相続人が登記名義人の法定相続人であることを申し出ることにより、上記(1)の申請義務が、履行したことになる制度です。未分割で登記申請できない場合は相続人申告登記をし、分割確定後3年以内に登記申請します。

(3) 相続制度の見直し(令和5年4月1日施行)

相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的な相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で遺産分割を行う仕組みが創設されました。

(4) 相続土地国庫帰属制度の創設(令和5年4月27日施行)

相続等により土地の所有権を取得した者が法務大臣の承認を受けて、その土地の所有権を国庫に帰属させることができる制度が創設されました。

表2

区 分	特 例 の 適 用 要 件	
	取得者	取得者等ごとの要件
被相続人の居住の用に供されていた宅地等	1 被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」はありません。
	2 被相続人の居住の用に供されていた一棟 ^{※1} の建物に居住していた親族	相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその建物に居住し、かつ、その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること。
	3 上記1及び2以外の親族 ^{※2}	(1)被相続人に配偶者がいないこと。 (2)相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた被相続人の相続人(相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合の相続人)がいないこと。 (3)相続開始前3年以内に日本国内にある取得者、取得者の配偶者、取得者の三親等内の親族又は取得者と特別の関係がある一定の法人が所有する家屋(相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋を除きます。)に居住したことがないこと。 (4)相続開始時に、取得者が居住している家屋を相続開始前のいずれの時においても所有していたことがないこと。 (5)その宅地等を相続開始時から相続税の申告期限まで有していること。
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等	1 被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」はありません。
	2 被相続人と生計を一にしていた親族	相続開始前から相続税の申告期限まで引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。

※1 一棟の建物が区分所有等建物である場合は、被相続人の居住の用に供されていた部分に限られます。

※2 日本国内に住所を有しない場合や一時居住の場合、特例が使えない場合があります。ご注意ください。