



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)



父が亡くなりました。主な遺産は預貯金が約1000万円、自宅が固定資産税評価額で100万円、その敷地が相続税評価額で5000万円です。相続人は、母と私の二人です。  
自宅敷地は330㎡までは評価額が80%減額されるそうですが、80%減額されると基礎控除額を超えません。申告はしなくていいのでしょうか？



今月は小規模宅地等の特例についてのご質問ですね。小規模宅地等の特例は、亡くなった方(以下「被相続人」と言います。)や被相続人と生計を一にしていた親族が居住用・事業用等として利用していた建物の敷地の土地等について一定要件を満たす親族が相続や遺贈により取得した場合、一定の面積まではその土地の評価額が50%又は80%減額して課税価格を計算するという特例です。

ご質問は、被相続人が居住用として使っていたということなので、今月は被相続人や生計を一にしていた親族(以下「被相続人等」と言います。)の居住の用に供されていた宅地等(以下「特定居住用宅地等」と言います。)に限定してご説明します。

特定居住用宅地等に該当するかどうかは、その土地を取得する者ごとにその要件が決まっています。

右の表をご覧ください。「1」の配偶者が取得した場合は、要件はありませんが、「3」になると要件がかなりたくさんあります。この要件を満たした場合、その宅地の330㎡までの部分について課税価格に算入する額を80%減額できることとなります。

小規模宅地等の特例には、今月号の特定居住用宅地等の他「特定事業用宅地等」、「特定同族会社事業用宅地等」、「貸付事業用宅地等」があります。いずれの特例も適用を受けるためには、相続税の申告書に、この特例を受けようとする旨を記載するとともに、小規模宅地等に係る計算明細書や遺産分割協議書の写しなど一定の書類を添付する必要があります。

もし、申告期限までに遺産分割ができなかった場合は、原則この特例は使えませんのでご注意ください。

より詳しくお知りになりたい方は、武蔵野銀行各支店の窓口またはぶぎん地域経済研究所までお問い合わせください。

特例の適用要件	
取得者	取得者等ごとの要件
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※	(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点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

※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。