

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)



父は貸家(3階建て、15室)を持っています。不動産賃貸業でも、父が死亡した時の相続税の申告において、その敷地は事業用として小規模宅地等の特例は受けられるでしょうか。



先月に続いて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、被相続人(亡くなった方)や被相続人と生計を一にする親族(被相続人と併せて「被相続人等」といいます。)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相続人が相続した場合、一定の面積まではその土地の評価額が50%、または80%減額して課税価格を計算するという特例です。

先月号では小規模宅地等の特例のうち「特定居住用宅地等」についてご説明しましたが、その他に「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。

ご質問のように貸しビルなどの不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業(以下「貸付事業」といいます。)の場合には「貸付事業用宅地等」の対象になります。「貸付事業」には事業と称するほどではない不動産の貸付等でも相当の対価を得て継続的に貸し付けている場合(以下「準事業」といいます。)も含まれます。ただし、被相続人等が主宰する同族法人等への貸付は含まれません(「特定同族会社事業用宅地等」に該当する場合があります。)

「貸付事業用宅地等」に該当すると200㎡まで評価額が50%減額されます。ただし、相続開始前3年以内に新たに貸付事業に供された宅地等は該当しない場合がありますのでご注意ください。

貸付事業を行っていたのが被相続人か、生計を一にする親族かにより、右の表のように要件が異なります。このほか

①相続税の申告書に、この特例を受けようとする

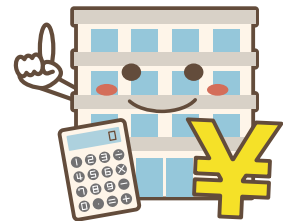
旨を記載し、小規模宅地等に係る計算明細書や遺産分割協議書の写しなど一定の書類を添付する

②申告期限までに遺産分割ができない場合は原則この特例は使えない

というのは「特定居住用宅地等」の場合と同じです。

ご質問の場合、貸付事業を営んでいらっしゃるのので他の要件を満たせば「貸付事業用宅地等」に該当します。

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。



区 分	特例の適用要件	
被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地等	事業承継要件	その宅地等に係る被相続人の貸付事業を相続税の申告期限までに引き継ぎ、かつ、その申告期限までその貸付事業を行っていること。
	保有継続要件	その宅地等を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貸付事業の用に供されていた宅地等	事業承継要件	相続開始前から相続税の申告期限まで、その宅地等に係る貸付事業を行っていること。
	保有継続要件	その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。