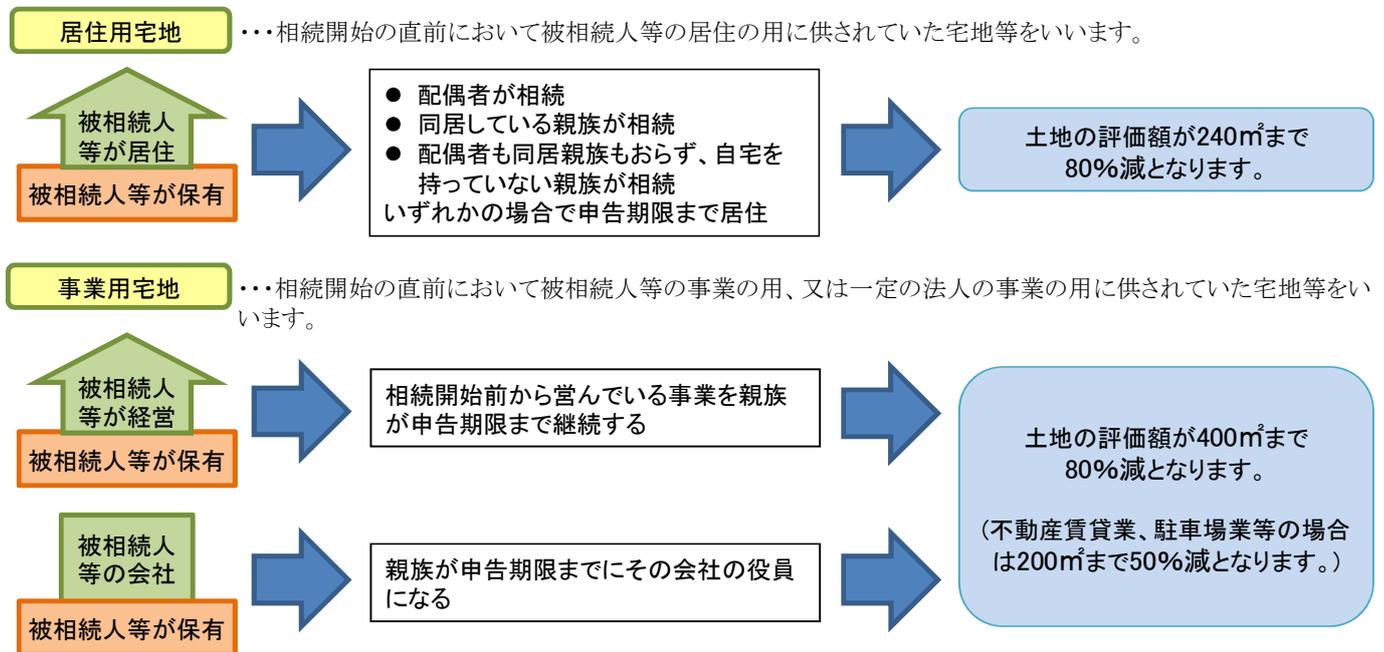

今月のテーマ 小規模宅地等の評価の特例の改正

平成25年度税制改正において、小規模宅地等の評価の特例が改正され、適用範囲が広がりました。今回はこちらの制度の改正内容についてご紹介したいと思います。

1. 改正前の制度の概要

個人が、相続等により取得した財産のうち、その相続開始の直前において被相続人等の居住の用、又は事業の用に供されていた宅地等のうち、限度面積までの部分については、相続税の課税価格に算入すべき価額の計算上、一定の割合を減額します。

例えば、自宅敷地 200 m²の相続税評価額が 5,000 万円の場合、小規模宅地等の評価の特例を適用すると、その評価額は 80%減の 1,000 万円となります。



2. 改正内容

なお、(1)(2)は平成27年1月1日から以後の相続等について適用され、(3)(4)は平成26年1月1日から以後の相続等について適用されます。

(1) 居住用宅地の限度面積の拡大

居住用宅地の限度面積が、240 m²から 330 m²に拡大されます。

(2) 居住用宅地と事業用宅地を併用する場合の限度面積の拡大

居住用宅地と事業用宅地を併用する場合には、一定の算式により最大 400 m²しか適用されませんでした。今回の改正により、居住用宅地の限度面積 330 m²、事業用宅地の限度面積 400 m²の合計の最大 730 m²までが適用となります。

(3) 二世帯住宅に居住していた場合の取扱い

二世帯住宅については、内部で行き来ができるか否かにかかわらず、同居しているものとして、小規模宅地等の評価の特例の適用ができるようになります。

(4) 老人ホームに入所していた場合の取扱い

老人ホームに入所したことにより被相続人が居住しなくなった家屋の敷地については、以下の要件を満たす場合に限り、相続の開始直前において被相続人が居住していたものとして、小規模宅地等の評価の特例の適用ができるようになります。

- ① 被相続人に介護が必要なため入所したものであること
- ② 居住しなくなった家屋が貸付などの用途に供されていないこと。