

小規模宅地の評価減の改正（H22 税制改正）

東京メトロポリタン税理士法人
税理士 北岡 修一

平成22年度税制改正大綱で、土地の相続税評価における「小規模宅地の評価減」の改正が取り上げられています。

この制度は、居住用や事業用の小規模宅地について、相続税を計算する場合の相続税評価額について、一定の評価減を認めるものです。この評価減の取扱いについては、従来より一部合理的でない部分があり、今回それが改正されることになりました。

以下、その内容についてカンタンに解説していきます。

1. 評価減の割合

小規模宅地の評価減は、居住用、事業用、貸付用などの区分に応じて、次の表のようになっています。

（平成22年改正前の評価減）

区 分	減額割合	適用面積	備 考
特定居住用	△80%	240㎡まで	配偶者が相続した場合 配偶者以外の同居親族 が相続し、継続居住した 場合など
それ以外の居住用	△50%	200㎡まで	上記以外の者が相続
特定事業用	△80%	400㎡まで	事業を承継して継続し た場合（不動産貸付業を 除く）
それ以外の事業用	△50%	200㎡まで	
不動産貸付、駐車場用	△50%	200㎡まで	駐車場は単なる青空駐 車場などは対象外

2. 平成22年度の改正点

①居住や事業を継続しない場合は、評価減なしに

上記表の内、「それ以外の居住用」および「それ以外の事業用」とは、同居親族が居住を継続しない場合や別居親族が相続した場合など、あるいは事業を継続しない場

48

「小規模宅地の評価減の改正」

H22.03.17

合などです。このように居住や事業を継続しない場合であっても、200㎡まで50%の評価減が認められていました。それが今回の改正では、評価減なし、ということになりました。

②共同相続があった場合の適用要件の判定は、取得した者ごとに

一の宅地等について複数の者で共同相続をした場合には、改正前においては、宅地等の取得者の内に1人でも80%減額要件を満たす者がいれば、取得者全員が80%評価減を受けることができました。

これが今回の改正により、取得した者ごとに適用要件の判定をすることになりました。

③一棟の建物の内に居住用部分とそれ以外の部分がある場合

一棟の建物の内に80%評価減のできる特定居住用部分と、貸付用などそれ以外の部分がある場合、改正前においては、その他の部分もすべて含めて80%評価減をすることができました。

これが今回の改正により、それぞれの用途ごとに適用要件を判定することになりました。

居住用の建物を建て替えて、賃貸併用住宅を作るメリットの1つがなくなってしまった、ということになります。

④居住用宅地の明確化

居住用の宅地が2つ以上あった場合に、改正前においては、その2つ以上の宅地について同時に評価減が適用できるかどうか、明確な規定がありませんでした。

これが今回の改正により、評価減の対象になるのは、主として居住の用に供されていた1つの宅地等に限ることが明確化されました。

以上の改正は、平成22年4月1日以後の相続または遺贈により取得する小規模宅地等にかかる相続税から適用されます。

以上