

Q 私(仮名:増田昭夫)は、過去に父(存命中)の相続税対策を実施しています。今回、平成30年度の税制改正を受け、土地の相続税額を大きく減らせる特例の条件が厳しくなったと聞きました。私は、この特例を適用できるように、私自身の所有家屋を子供に贈与しました。今回の改正により、引き続き、私は相続税の自宅の特例を受けることは可能でしょうか？ちなみに、相続人は私一人で、同居しておりません。

A **相続税における小規模宅地の特例の適用条件が厳しくなりました！**
増田さんの場合、残念ながら、今回の改正により、自宅の土地の減額特例を受けることはできません。改めて相続税対策を見直す必要があります。

相続税では、土地を相続する場合、その評価額を8割下げられる特例があります。税負担の軽減から家を売らざるを得ない事態をさけるための趣旨で「**小規模宅地等の特例**」とよばれています。

子供が相続する場合は、**故人と生前、同居**していたことが条件となります。ただし、会社の転勤等からやむを得ず別居するケースとして、別途、救済規定が設けられています。これを俗称として「**家なき子**」と認知され、一定の条件のもと適用が認められていました。

増田さんが「家なき子」に至った経緯は違いますが、従前であれば、結果的に上記の特例適用を受けることができました。しかし、今回の改正により、増田さんの事例だけでなく、**作爲的な「家なき子」となる節税対策は、ほぼ完全にシャットアウト**されています。

以下、小規模宅地等の特例制度と改正による変更点をまとめてみました。

表1. 小規模宅地等の対象者と適用要件 (相続税)

相続する土地	相続する人	保有・居住などの要件	土地の評価額	上限面積	
自宅の土地 (特定居住用宅地※1) ※1居住していれば 建物を保有していなくても構わない	①配偶者	保有、居住共に要件なし	80%減	330㎡	併用で最大 730㎡
	②同居親族	申告期限まで保有し、居住			
	③上記①②がない場合の 持ち家なしの別居親族	申告期限まで保有			
事務所や店舗などの土地	事業を継承する相続人	申告期限まで保有し、事業を継続※2	80%減	400㎡	
アパート・駐車場などの土地	事業を継承する相続人	申告期限まで保有し、事業を継続	50%減	200㎡	

※2 特定同族会社事業用宅地の場合は申告期限に同族会社の役員であること

表2. 小規模宅地等の特例が使えなくなる事例 (相続税)

事例	～H30年3月31日	H30年4月1日～
自宅家屋を子どもに贈与し、自身は「家なき子」となり、その家屋にそのまま居住し、3年後に親が死亡	適用可	適用不可
自宅家屋を自身が関与する資産管理会社に譲渡し、自身は「家なき子」となり、その家屋にそのまま居住し、3年後に親が死亡	適用可	適用不可
もともと自宅を所有したことがなく、同族会社が新築した家屋に社宅扱いで暮らし、3年以内に親が死亡	適用可	適用不可

お問合せ先: 税理士法人あおば 資産税担当 税理士 三瀬 義男
 大阪市西区立売堀1丁目1番1号 立売堀1番館4F
 TEL: 0120-985-556 URL: <http://www.nara-souzoku.net/>

セパ・ポニオ
受付中