

小規模宅地等の特例変更点について①

平成 25 年度の税制改正において、所得税法等の一部を改正する法律が 3 月 29 日に国会にて可決・成立、数年前から話題に上がっていた相続税の増税が決まりました。

これにより、「都心部での相続税がかかる割合は、3 人に 1 人に上昇する可能性がある」(平成 24 年 10 月 6 日、日本経済新聞より)と言われる程、相続税増税が東京を中心とした都市部に暮らす住民を直撃する恐れが出てきました。

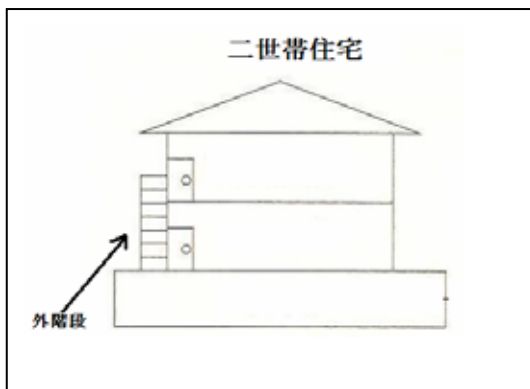
しかし、国も一方的に増税するスタンスとは別に、相続人の居住や事業の継続に配慮する観点から、小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例について、緩和措置を設ける動きがあります。

そこで今回から数回に分けて、相続税の計算上、非常に重要になってくる小規模宅地等の特例の変更点の知っておきたいポイントをお伝えしていきます。

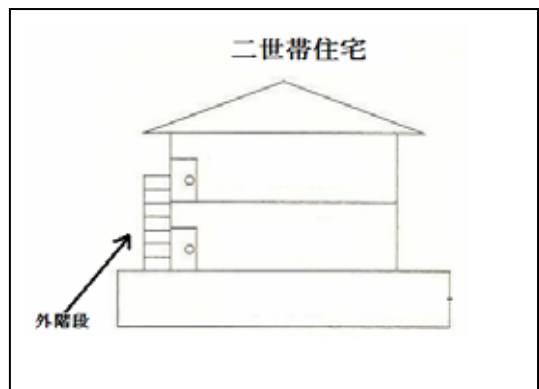
【居住用宅地の適用要件の緩和・柔軟化】

「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、特例の適用ができるようにします」(平成 25 年 5 月財務省ホームページ「平成 25 年度税制改正」より) 適用開始時期：平成 26 年 1 月 1 日以後の相続

【現在 適用不可×】



【平成 26 年 1 月 1 日以後 適用】



現状、上図のように外階段を利用し、独立して居住その他の用途に供することが出来る様 1 階に親世帯、2 階に子世帯の様な二世帯住宅の場合、小規模宅地の特例が適用不可でしたが、来年以降はこれを認め、相続税の土地評価額が最大 8 割減(例えば、土地評価額 1 億円が 2 千万円へ減額、土地面積 240 m²まで)になります。今まで、相続税評価を下げるために二世帯住宅をためらって来たご家庭には、朗報といえるでしょう。