

野口レポート

NO. 279

令和元年12月1日

発行: 有限会社アルファ野口 〒211-0012

川崎市中原区中丸子 538 ミルベージュマルタ 1F

TEL 044-422-1337 FAX 044-455-0208

文責: 野口 賢次

小規模宅地の特例

集客を目的にしたバーゲンセールはデパートや商店などではよく行われる催し物です。が、せいぜい50%引きがいいところです。80%引きなどまずないでしょう。

ところが相続税の世界ではこの80%引きが存在するのです。「小規模宅地の特例」です。330㎡を限度として自宅敷地の評価を80%引きにする特例です。正に相続税の大バーゲンです。

平成27年から相続税基礎控除が改正されました。改正前は遺産が自宅と預貯金2000万円位なら相続税の心配はありませんでした。

改正後はこれらの層でも安心できません。私の住んでいる川崎市中原区では自宅を所有していたらほとんどが相続税の対象となります。ただし、小規模宅地特例の要件を満たせば相続税は課税されないでしょう。

また、この層は争いが起きる可能性があります。小規模宅地の特例を考慮しながら、誰に家を相続させるのか、他の財産をどう振り分けるか、遺言は作っておいた方がいいと思います。

《小規模宅地特例の要件》 (注) 要件の委細に関しては税理士に確認

◎被相続人の住居に同居し、その敷地を相続し申告期限まで住んでいること。◎1階に両親、2階に息子夫婦が住み外階段。真ん中で仕切り玄関は別々、これら完全分離型2世帯住宅でも適用可能です(区分所有と共有では扱いが異なるので登記に注意)。◎親が老人ホームに入所しもう自宅に戻らない、これも適用可能です。

◎その敷地を相続し、申告期限まで引き続き所有し住むこととあります。相続開始10ヶ月以内に売却してしまったら特例が取り消されてしまうので注意が必要です。◎配偶者が相続した場合は、無条件で特例を受けることができます。これら小規模宅地の特例を受けるには、相続税の申告が必要となり税理士の費用がかかります。

《家なき子》

◎同居人がいない親が亡くなった場合、別居していても相続開始時にいて、自分が住む家を過去に所有していなかった者（俗にいう家なき子）が相続した場合は80%評価減が適用されます。

《ある夫婦の自殺》

だいぶ前の話しになりますが、田園調布に住んでいる夫婦がいました。親が亡くなりました。自宅敷地の評価は数億円です。億単位の相続税が払えません。夫婦は悩み苦しみ、最後は自分達の命を絶ちました。

生前に田園調布の自宅を売り地価の低いところへ移る、こんなシンプルな相続対策をしておけば、相続税など楽々払え老後の生活費も十分確保でき、この夫婦も残りの人生を幸せに過ごすことができたはずです。

《相続対策の目的は相続人の幸せである》

長年別居していた息子夫婦が小規模宅地特例の要件を満たすために親と同居しました。ところがお嫁さんと姑がうまくいきません。このまま同居していたらストレスで身がほそります。

こんな相続対策は本末転倒です。息子夫婦にしても相続税を取られても、同居しないで明るく楽しく暮らしていたほうがはるかに幸せです。相続対策の目的は節税ではなく相続人の幸せにあるべきです。