

相続税・贈与税の質疑応答事例

— 居住用の小規模宅地等の特例 —

村上 敬子 (むらかみ けいこ)

村上敬子税理士事務所
税理士



東日本大震災後、5度目の新春号となりました。謹んで新年のご挨拶を申し上げますとともに、2016年が世界中のすべての人々にとって災害のない平和な年となることを切に祈ります。

さて、ちょうど1年前の2015年1月1日以降に開始した相続分から、基礎控除額が縮小されるなどの大改正となった新たな相続税法が適用されています。改正内容については、本誌2013年5月号で取り上げています。この新相続税法施行から丸1年が経過しましたが、昨年中に相続が開始されたケースでは、相続税の負担感が重くのしかかっているという相続人の方も多いのではないでしょうか。

国税庁は、このほど、2015年7月1日現在の法令・通達等に基づいて、相続税・贈与税関係の質疑応答事例を更新し、あらたに3事例を追加掲載しています。うち2事例は「住宅取得資金贈与の特例」に係るもので、概要は次のとおりです。

(1) 店舗兼住宅を取得した場合の床面積要件

店舗兼住宅の全体の床面積が50㎡以上240㎡未満でなければ非課税制度の適用はありません(床面積基準)。

(2) 住宅取得等資金の贈与と住宅借入金等特別控除との関係

住宅借入金等特別控除の適用を受ける金額の計算の基礎となる「住宅借入金等の金額の合計額」は次の金額のうちいずれか低い金額となります。

① 住宅の取得等に係る借入金の金額

② 「住宅の取得等に係る対価の額」－「住宅取得資金贈与の適用を受ける額」

いずれも住宅取得という多額の資金移動が絡む取引に関連する内容ですから、細心の注意が必要です。贈与税確定申告に際しましては、是非「[国税庁ホームページ\(質疑応答事例\)](#)」をご参照ください。

今月号では、あらたに追加掲載された3事例のうち、相続税に関する事例を取り上げ、居住用の小規模宅地等の特例に関する質疑応答事例をご紹介します。

〔質問1〕

小規模宅地等の特例とは、どのようなもので
すか。概要を教えてください。

〔回答〕

小規模宅地等の特例は、個人が**相続又は遺贈**により取得した**宅地等**のうち、一定の面積までの部分（以下「小規模宅地等」といいます）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、一定の割合を減額することができるというものです。被相続人の居住用又は事業用に供されていた相続財産で、相続人の生活基盤となる宅地につい

ては、相続税が軽減されるよう配慮した制度です。

2015年1月1日以後に相続の開始のあった被相続人に係る相続税については、概ね図1に掲げる区分ごとの限度面積について次の割合を減額します。また、居住用と事業用の宅地を併用する場合の限度面積は、2013年の改正により最大730㎡までに拡大されています。

小規模宅地等の特例については、相続税の申告内容や税額に大きく影響するものであり、さまざまな要件等が詳細に規定されています。質問2以下の内容等含め、相続人等の状況等によっても異なります。例えば、特定居住用宅地等についての

図1：小規模宅地等の評価減割合と限度面積

区 分	利用状況	相 続 人	相続税 評価減	限度面積
特定居住用宅地等	自宅の土地	<ul style="list-style-type: none"> 配偶者 同居又は生計を一にしていた親族 自宅を所有していない別居の親族 	80%減	330㎡
特定事業用宅地等	事業用の土地 (貸付事業以外)	事業を承継する親族	80%減	400㎡
貸付事業用宅地等	賃貸アパート 貸駐車場など	事業を承継する親族	50%減	200㎡

図2：事業用と居住用の宅地を併用する場合の限度面積

$$\text{居住用：}330\text{㎡} + \text{事業用：}400\text{㎡} = 730\text{㎡}$$

図3：特定居住用宅地の要件

区 分	特 例 の 適 用 要 件	
	取 得 者	取得者等ごとの要件
被相続人の居住の用に供されていた宅地等	被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」はありません。
	被相続人と同居していた親族	相続開始の時から相続税の申告期限まで、引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有している人
	被相続人と同居していない親族	①から③の全てに該当する場合で、かつ、次の④及び⑤の要件を満たす人 ① 相続開始の時に、被相続人若しくは相続人が日本国内に住所を有していること、又は、相続人が日本国内に住所を有しない場合で日本国籍を有していること ② 被相続人に配偶者がいないこと ③ 被相続人に、相続開始の直前においてその被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族でその被相続人の相続人（相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合の相続人）である人がいないこと ④ 相続開始前3年以内に日本国内にあるその人又はその人の配偶者の所有する家屋（相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋を除きます。）に居住したことがないこと ⑤ その宅地等を相続税の申告期限まで有していること
被相続人と生計を一にする被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等	被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」はありません。
	被相続人と生計を一にしていた親族	相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有している人

取得者等ごとに図3のような要件がありますのでご参照ください。

また、実際の申告に際しては慎重な検討を要するケースもありますので、詳細については税理士等の専門家にご相談ください。

〔質問2〕

老人ホームに入所していた被相続人が、要介護認定の申請中に亡くなりましたが、相続開始の時に要介護認定を受けていませんでした。

この場合において、相続の開始後に被相続人に要介護認定があったときには、要介護認定¹を受けていた被相続人に該当するものと考えてよいでしょうか。

〔回答〕

質問2は、今回国税庁HPに追加掲載された小規模宅地等に関する質疑応答事例です。2014年1月1日から、被相続人が老人ホームに入所しており相続開始の直前に被相続人の居住の用に供されていなかった場合でも、次に掲げる状況が客観的に認められるときは、被相続人が居住していた建物の敷地は、相続開始の直前においてもなお被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当するものとして、この特例が適用されることとなりました。

- ① 被相続人の身体又は精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームへ入所することとなったものと認められること。
- ② 被相続人がいつでも生活できるようその建物の維持管理が行われていたこと。
- ③ 入所後あらたにその建物を他の者の居住の用その他の用に供していた事実がないこと。

- ④ その老人ホームは、被相続人が入所するために被相続人又はその親族によって所有権が取得され、あるいは終身利用権が取得されたものでないこと。

質問2は、相続開始時が要介護認定の申請中であり、上記①の「身体又は精神上の理由により介護を必要とする状態にあった」と判断することができるか否かが問題となります。

国税庁HPの回答は「照会のとおりで差し支えありません」としています。回答要旨として、次の「税法の規定」「介護保険法の規定」を掲げ、要介護認定の申請中に死亡した場合には、要介護認定の効力が申請日に遡及して生ずることから、要介護認定後に相続の開始があったものとして、小規模宅地等の適用対象であるとしています。

なお、この特例の適用を受ける場合には、一定の書面を提出する必要があります。

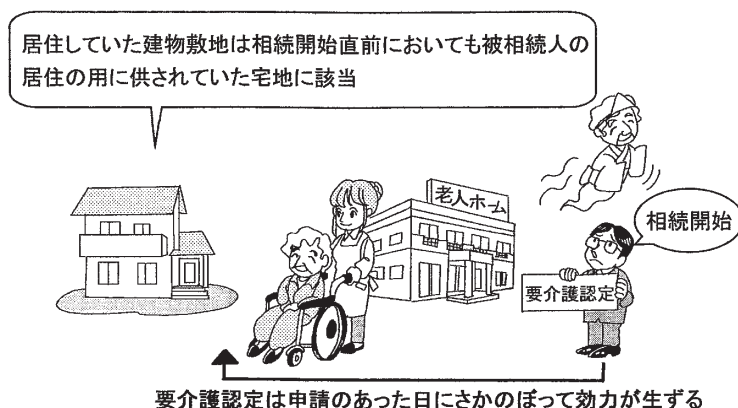
(1) 税法の規定

租税特別措置法に規定する居住の用に供することができない事由の一つとして、介護保険法に規定する要介護認定²又は要支援認定³（以下「要介護認定等」といいます）を受けていた被相続人が、特別養護老人ホーム等に入所していたことが定められています。

この要介護認定等を受けていたかどうかは、その被相続人が、その被相続人の相続の開始の直前においてその要介護認定等を受けていたかにより判定することとしています。

(2) 介護保険法の規定

介護保険法では、要介護認定等の申請を受けた市町村は、被保険者の心身の状況等を調査し、その調査の結果を認定審査会に通知し、審査及び判定を求め、認定審査会の審査判定の結果に基づき



認定を行った場合には、被保険者に通知しなければならないとされています。

また、市町村は上記の申請のあった日から30日以内にその申請に対する処分を行わなければならないとされ、市町村が要介護認定等を行った場合には、その効力は、申請のあった日にさかのぼって生ずるものとされています。

(3) 相続開始の日以後に要介護認定等があった場合

老人ホームに入所していた被相続人が要介護認定等の申請中に相続が開始した場合で、その被相続人の相続開始の日以後に要介護認定等があったときには、要介護認定等はその申請のあった日にさかのぼってその効力が生ずることとなります。要介護認定等が行われる場合、市町村は、被相続人の生前に心身の状況等の調査を行っていることから、被相続人が、相続の開始の直前において介護又は支援を必要とする状態にあったことは明らかであると認められます。

したがって、被相続人は相続の開始の直前において要介護認定等を受けていた者に該当するものとして差し支えありません。

〔質問3〕

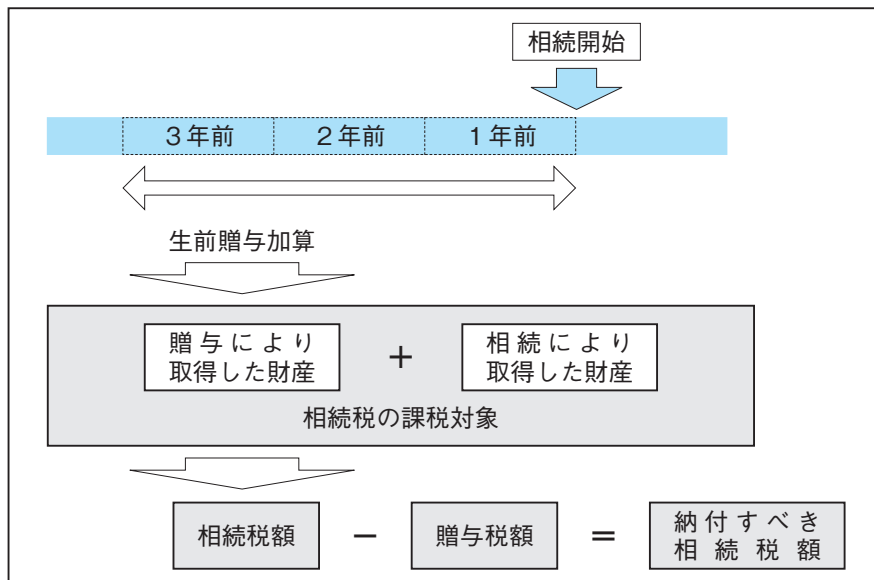
昨年、私は同居していた父から自宅建物の敷地の持分2分の1の贈与を受けました。昨年末、

その父が亡くなり、私は父から遺産を相続しました。この贈与を受けた敷地の持分は相続税の課税対象になると聞きましたが、特定居住用宅地として小規模宅地等の特例の適用を受けることはできますか。

〔回答〕

相続があった年に被相続人から贈与された財産は、贈与税の課税対象ではなく、相続税の課税対象として相続財産に加算されることとなります。被相続人の死亡前に贈与された財産は、相続開始時には既に被相続人の財産ではないにもかかわらず、なぜ相続税が課税されるのでしょうか。これは相続税法第19条で「相続又は遺贈により財産を取得した者が相続開始前3年以内に被相続人から贈与により財産を取得したことがある場合には、贈与により取得した財産の価額を相続税の課税価格に加算した価額を相続税の課税価格とみなしてその者の納付すべき相続税額とする」⁴とする規定に基づいています。生前に駆け込み的に財産を贈与して不当に相続税の負担を回避しようとする行為を規制するものです。つまり、相続開始前3年以内の贈与財産については、本来の相続財産ではありませんので、あくまで相続財産とみなして相続税が課されるということです。この贈与を受けた敷地の持分2分の1は、被相続人の生前に贈与により取得したものではありませんが、被相続人

図4：相続開始前3年以内の贈与財産の相続財産への加算と納付すべき相続税額



の相続財産とみなして相続税の課税対象となります。

これに対し、小規模宅地等の特例が適用される財産は、前述のとおり（質問1）、個人が**相続又は遺贈により取得した財産**に限られています。この贈与を受けた土地の持分は、相続又は遺贈により取得したものではありませんので、相続財産とみなして相続税の課税価格に加算されたとしても、その贈与を受けた財産については小規模宅地等の特例の適用はありません。

〔質問4〕

被相続人は複数の住宅を所有していましたが、小規模宅地等の特例の対象となる「被相続人等の居住の用に供されていた宅地等」の判定基準はありますか。

〔回答〕

被相続人等の居住の用に供されていたかどうかは、基本的には、被相続人等が生活の拠点を置いていたかどうかにより判断すべきものと考えられています。具体的な判定については、日常生活の状況、建物への入居目的、建物の構造及び設備の状況、生活の拠点となるべき他の建物の有無その他の事実を総合勘案して判定するとされています。

被相続人等が居住していた事実があったとしても、次のような建物については被相続人等が生活の拠点を置いていた建物とはいえないとされています。

- ① 居住の用に供する建物の建築期間中だけの仮住まいである建物
- ② 他に生活の拠点と認められる建物がありながら、小規模宅地等の特例の適用を受けるための目的その他の一時的な目的で入居した建物

- ③ 主として趣味、娯楽又は保養の用に供する目的で有する建物

〔質問5〕

私は、被相続人である父と生前同居しており、父の居住の用に供されていた宅地を相続しましたが、相続税の申告期限前に海外支店に転勤しました。

私の妻及び子は、相続開始前から相続税の申告期限まで引き続きその宅地上の家屋に居住しています。この宅地は特定居住用宅地等である小規模宅地等に該当しますか。

〔回答〕

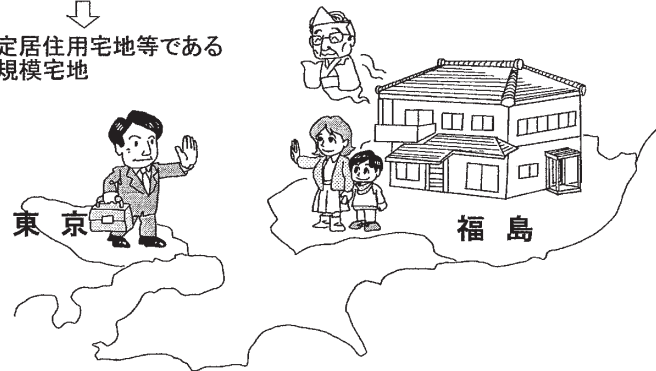
図3に示される特定居住用宅地の要件のうち、「被相続人と同居していた親族」が取得した事例に該当します。しかし、取得者等ごとの要件である「相続開始の時から相続税の申告期限まで、引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有している人」に該当するかが問題となります。

これについて、転勤という特殊事情が解消したときは、家族と起居を共にすることになると認められる家屋といえる場合、つまり配偶者及び子の日常生活の状況、その家屋への入居目的、その家屋の構造及び設備の状況からみて、その建物が相続人の生活の拠点として利用されている家屋といえる場合については、相続開始の直前から申告書の提出期限まで相続人の居住の用に供していた家屋に該当するものとみるのが相当であり、特定居住用宅地等である小規模宅地等に該当する旨が国税庁質疑応答事例として示されています。

ただし、相続人の配偶者及び子が、相続税の申告期限前にその家屋に居住しないこととなった場



転勤が解消したときは家族と起居を共にすると認められる家屋
 ↓
 特定居住用宅地等である
 小規模宅地



合には、特定居住用宅地等である小規模宅地等には該当しないこととなります。

〔質問6〕

私は、被相続人である父所有の福島県内の家屋に、父、私の妻及び息子の4人で同居していました（母は既に死亡しています）。昨年1月に私が転勤で東京へ単身赴任となり、その後、この家屋には、父、妻及び息子が居住していました。昨年3月に父が死亡したため、私がこの家屋及びその敷地を相続により取得しました。

私は、相続税の申告期限において引き続き単身赴任の状態にあります。私が取得した敷地は特定居住用宅地等である小規模宅地等に該当しますか。

〔回答〕

このケースは、被相続人の居住用宅地を相続により取得した相続人が、相続開始時から申告期限まで単身赴任中であり、引き続きその建物に居住していなかった場合の小規模宅地等の特例に関する事例です。このようなケースについても、上記質問5と同様、相続人の配偶者及び子の日常生活の状況、その家屋への入居目的、その家屋の構造及び設備の状況からみて、その建物が相続人の生活の拠点として利用されている家屋といえる場合（転勤という特殊事情が解消したときは、家族と起居を共にすることになると認められる家屋といえる場合）については、相続開始の直前から申告書の提出期限まで相続人の居住の用に供していた家屋に該当するものとみるのが相当であり、特定居住用宅地等である小規模宅地等に該当すること

になります。

ただし、相続人の配偶者及び子が、相続税の申告期限前にその家屋に居住しないこととなった場合には、特定居住用宅地等である小規模宅地等には該当しないこととなります。

- 1 租税特別措置法施行令第40条の2第2項第1号に規定する要介護認定
- 2 介護保険法第19条第1項に規定する要介護認定
- 3 介護保険法第19条第2項に規定する要支援認定
- 4 加算しない贈与財産の範囲
 被相続人から生前に贈与された財産であっても、次の財産については加算する必要はありません。
 (1) 贈与税の配偶者控除の特例を受けている又は受けようとする財産のうち、その配偶者控除額に相当する金額
 (2) 直系尊属から贈与を受けた住宅取得等資金のうち、非課税の適用を受けた金額
 (3) 直系尊属から一括贈与を受けた教育資金のうち、非課税の適用を受けた金額
 (4) 直系尊属から一括贈与を受けた結婚・子育て資金のうち、非課税の適用を受けた金額

