

☆ 知って得する情報(第 40 回)

： 小規模宅地等の評価の減額の特例ってどんなもの？ ・ ・

・ ポイント

相続・遺贈によって取得した住居用又は事業用の宅地については、一定の面積まで 80%（事業用のうち不動産貸付用は 50%）の減額ができます。住居用（上限面積 330 m²）と事業用（上限面積 400 m²）は併用できますので最大 730 m²が対象となります。ただし、不動産貸付用を選択すると調整計算をすることになります。この特典を受けるには宅地の要件とその宅地を相続した人の要件が必要です。贈与にはこの特例はありません。

： この特典を受けるための宅地の要件

＜上限面積と減額割合＞

宅地の区分	細分	上限面積	減額割合
住居用		330 m ²	△80%
	不動産貸付用	200 m ²	△50%
事業用	同族会社貸付用	400 m ²	△80%
	個人事業用		

： 住居用の特典を受けるための被相続人と相続人の要件

ケース	被相続人の要件	相続人の要件	住居要件	所有要件
1	その土地の地上に立つ 建物に居住	配偶者	なし	なし
2	同上	同居親族	あり (相続開始前から)	あり
3	同上・(被相続人に配偶者・ 同居の親族がない) (一人暮らし)	非同居親族 (家なき子)	なし	あり
4	そこに住居していない	非同居親族 被相続人と生 計を一にしてい た	あり (相続開始前から)	あり

： 住居用の特典を受けるための被相続人と相続人の要件

- ・ 被相続人又は生計を一にする親族がその宅地を事業（不動産貸付）に使用していたこと
- ・ 相続人が相続税の申告期限までの事業（貸付）を継続していること
- ・ 相続人が相続税申告期限までその宅地を所有していること
- ・ 同族会社貸付用には株式要件、役員要件などがあります。