

# Tax-Account

第85号

平成25年12月25日

この「Tax-Account」では、専門的な用語を極力避けているため、法律の条文と比較すると、不正確な表現となっている部分があります。この情報を基に、施策を実行に移される際は、ご注意ください。不明の点がありましたら、お気軽にお問い合わせください。

## ごあいさつ

今年も残すところわずかとなりました。

みなさまには、大変お世話になりました。誠にありがとうございました。

どうぞ良い年をお迎えください。

## 年末年始の休業について

年末年始につきましては、  
12月28日(土曜日)から  
1月5日(日曜日)まで、  
休業とさせていただきます。

よろしくお申しあげます。

## 速報 「NISA(ニーサ)」の利便性向上へ

第83号でご案内した少額投資非課税制度(NISA)の「使い勝手の問題」について、12月12日に決定された与党の「平成26年度税制改正大綱」において、次のような対策が盛り込まれました。(法案が成立すれば、いずれも平成27年から適用の予定です。)

- ・ 年ごとに、口座を開設する金融機関を変更できるようにする。
- ・ 口座を廃止した場合でも、再び開設できるようにする。



発行:

株式会社Y&T会計事務所  
田沢徳和税理士事務所

〒233-0013

横浜市港南区丸山台2-1-5  
第2丸照ビル3階

TEL: 045-847-4810

FAX: 045-847-4811

E-mail: info@tax-account.jp

URL: <http://www.tax-account.jp>

## 小規模宅地等の特例に関する改正 ~平成25年度税制改正(その8)

今回は、「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」に関する改正についてご案内します。

上記のカギカッコのタイトルは、法律の条文のタイトルですが、難しい言葉ばかりです。しかも、読みづらいですね。パソコンで打つと、自動チェック機能が「『の』が連続していますよ！」と警告してくれるほどです。

「宅」という文字は「住宅」の「宅」ですから、「宅地=住宅地」とイメージする方が多いのではないかと思います。「宅地」とは、住宅に限らず、建物が建っている土地とお考えください。

では、「宅地等」の「等」は何かという、例えば、借地権です。借地権は、自分が建物を建てるために、他人(地主)から土地を借りる権利のことです。土地自体は、自分のものではないけれども、建物の敷地として土地を借りている権利はとて強いので、土地の一部を持っているのと同じ(財産のひとつ)だ、という考えに基づいています。

以後は、簡単に表記するため、「等」をつけないことにします。

次に、「小規模」の意味です。比較的狭い土地にだけ適用できて、東京ドーム何個分、というような広大な宅地には全く適用できない、という意味ではありません。限度の面積があるだけであって、要件を満たせば、どんなに広い土地であっても、その一部分は適用が可能です。



では、本題に入ります。

相続により取得した財産のなかには、遺族(相続人)の、その後の生活基盤となるべきものが含まれている場合があります。自宅の不動産が典型的な例です。

「このまま自宅に住み続けたいが、相続税の納税のためには売却せざるを得ない」というような問題を極力避けよう、というのが、この特例の趣旨です。

すなわち、**一定の宅地**については、本来の評価額から減額して、相続税を計算することができるということです。

具体的には、

- ① 被相続人が住んでいた家が建っている宅地
- ② 被相続人が営んでいた個人事業(不動産貸付業を除く)のために使用されていた宅地
- ③ 被相続人が営んでいた会社の事業(不動産貸付業を除く)のために使用されていた宅地

地

- ④ 被相続人が、不動産貸付業として貸し付けていた宅地

の評価について、最大80パーセントという大幅な減額を受けられる制度です。

つまり、もともとの相続税評価額が1億円であった宅地も、この特例を受けることができれば、80パーセントの減額を受けた2,000万円まで相続税が計算できることになるのです。

現行では、上記①の宅地について、240平方メートルまでの評価を80パーセント減額できますが、今回の改正により、330平方メートルまでに拡大されます。

また、上記②や③の宅地については、400平方メートルまで80パーセントの減額が可能なのですが、現行では、①の240平方メートルと②③の400平方メートルの両方を限度まで使うことはできず、両方合わせて400平方メートルが上限でした。今回の改正により、併用が完全に認められ、330平方メートルと400平方メートルを合計した730平方メートルまで80パーセント減額できることとなりました。

ただし、上記④の宅地については、併用の対象外です。

これらの改正は、平成27年1月1日以後に相続により取得する宅地について適用されます。



今回の改正は、第79号でご案内した「基礎控除の引き下げ」とワンセットになっています。

現行は、相続人が配偶者と子どもふたりの場合、相続財産が8,000万円以下なら相続税はかかりませんが、改正により基礎控除が6掛け(4割減)となり、相続財産が4,800万円以下でなければ相続税が発生することになります。

特に、都心部など地価の高いところに一戸建てをお持ちの方は、「今までは相続税がかかるほどの財産だと思っていたのに、『自宅を持っている』というだけで、相続税を納めなければならなくなる」ということになりかねないため、これを緩和するために行われる改正であると言えます。

上記で、この特例は「**一定の宅地**」について適用される、と簡単に述べましたが、「一定」を満たすためには、(1冊の本になるほどの)複雑な要件があります。

相続税の試算や対策をお考えの方は、ぜひご相談ください。