

# 税務キヤッチ・アップ

## 相続税関係

### 貸付事業用宅地等の改正

#### 1 はじめに

平成30年度税制改正により小規模宅地特例における「貸付事業用宅地等」の縮減が盛り込まれた。

貸付用不動産は、居住用不動産や事業用不動産に比して制約が少ないことから、購入しやすく売却もしやすいという特徴を逆手に取り、一時的に現金を不動産に換え、小規模宅地特例を適用して相続税負担を免れるケースも散見されたことから、見直しが行われたものである。

相続開始前3年以内に開始した貸し付け不動産の敷地を適用対象から除外するといったものだが、本稿ではこの改正点についてまとめてみた。

#### 2 改正前の制度の概要

小規模宅地特例の「貸付事業用宅地等」とは、被相続人等の貸付事業（不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業及び<sup>(注)</sup>準事業）の用に供されていた宅地等で次の①又は②の要件のいずれかを満たすその被相続人の親族が相続又は遺贈により取得したもの（その親族が相続又は遺贈により取得した持分の割合に対応する部分に限る。）をいい、200㎡を限度に50%の減額が適用される。（措法69の4③四、措令40の2①⑥⑦⑮）

① 被相続人の貸付事業の用に供されていた宅地等の場合

その宅地等に係る被相続人の貸付事業を相続税の申告期限までに承継し、かつ、その申告期限までその貸付事業を行っており、その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。

② 被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の貸付事業の用に供されていた宅地等の場合

相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等に係る貸付事業を行っており、その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。

（注）「準事業」とは、事業と称するに至らない不動産の貸し付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行うものをいう。

#### 3 範囲

「貸付事業用宅地等」の範囲から、相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等（相続開始の日まで3年を超えて引き続き事業的規模で貸付事業を行っていた者のその貸付事業の用に供されたものを除く。）が除外された。

この改正は、平成30年4月1日以後の相続等から適用される。

#### 4 適用除外

適用除外の例外となる事業的規模の判定は、所得税の不動産

所得に係る事業的規模の判定基準が想定されているようである。

すなわち、所得税基本通達26-9<建物の貸し付けが事業として行われているかどうかの判定>に基づく、いわゆる「5棟10室基準」が使用されるものと思われる。

従って、平成30年4月1日前から貸付事業の用に供されている宅地等については、3年以内の相続が発生した場合であっても、適用除外の対象から除かれ、貸付事業用宅地等の対象となる。同様に同日前から貸付事業の用に供されている宅地等については、事業的規模に関係なく適用除外の対象から除かる（改正法附則118①④）。

#### 5 おわりに

今後は、例えばワンルームマンションを1室のみ貸し付けているようなケースで貸付事業開始から3年以内の相続については、貸付事業用宅地等の対象から除外され、小規模宅地特例を適用できないこととなる。

小規模宅地特例は適用要件が複雑な特例であり、適用の可否が納税額に与える影響が大きいため、非常に重要な特例である。慎重な判断が必要となる。

（右山研究グループ  
税理士 千葉 栄樹）