

# FP 相続新聞 【相続貧乏にならないために】

自宅評価 8 割引は1戸だけとは限らない！

平成 27 年 11 月号

いろいろな相続対策の中で、大きな節税効果を生むのは、やはり土地の相続税の課税価格の計算において 80% 又は 50% が減額される小規模宅地特例が適用されるかどうかにかかっています。

自宅敷地は、要件を満たせば評価額を上限 80% ま



で減額できますが、適用には、先ずその敷地を誰が相続するかがポイントになります。●①配偶者が相続: 配偶者が相続した場合は必ず適用が受けられます。条件は戸籍上の配偶者であることのみです(配偶者が相続するかどうかは、2次相続も考慮)。②同居親族が相続: 配偶者以外の同居親族が相続する場合は、申告期限(10ヶ月)まで住み続け、かつ保有し続けるという条件が付きます。それが過ぎれば賃貸しようが売却しようが自由です。同居していた息子が、転勤等で相続発生時に別居していても、家族がそのまま親と同居していたような場合は適用されますが、例えば、親の介護のため、一時的に同居していても同居親族とは認められません。③別居親族が相続: 配偶者や同居親族がいない場合に限り、別居親族でも適用が受けられます。条件は相続前の3年間、自分または自分の配偶者名義の自宅に住んでいなかったことです(いわゆる家なき子)。相続後はわざわざ実家に戻って住み始める必要はなく、申告期限後は売却してもかまいません。

④法定相続人でない親族が相続: 前記

②③の親族とは、親族(6親等血族・3親等姻族)であれば、法定相続人でなくても適用されます。例えば同居して介護で世話になった息子の妻(1親等の姻族)へ、又は子が全員独立して持家があるのなら孫(2親等血族)へ遺言し残すことができます(因みに、いとこの孫は6親等血族であり、配偶者の兄妹の子は3親等姻族となります)。●適用を受けられるのは、被相続人等が相続開始直前に居住の用に供していた敷地です。この等の意味は、被相続人(亡くなった人)と生計を一にしていた親族を含みます。従って、平日は都心のマンションに住み、週末は郊外の一戸建に住んでいたような場合は、対象となるのは主として住んでいたほうの家だけですが、被相続人が一戸建に住み、マンションには大学生の息子が住んでいたような場合には2ヵ所とも特例の対象にできます。適用面積は330㎡迄ですので活用できるケースが多いでしょう(二所帯住宅は生計別親族であっても適用されます)。●居住の用に供していたかどうかで問題になるケースが多いのは、老人ホームで介護を受けた後亡くなった場合です。原則として、元の自宅を自宅と考えますが、要支援・要介護または障害者支援区分のいずれかの認定を死亡時までを受けていなければなりません。又、ホーム入所前に同居していた親族がそのまま自宅に住み続けなければならない、別の親族と入れ替わったり、誰かに貸したりしたら特例が使えなくなります。いったん親を子の家に引き取って介護し、その後ホームに入所させた場合にも適用はありません。●自宅かどうかは、そこに住民票があるかどうかではなく、亡くなった時点での生活拠点であるかどうかで判断されますので、遺言書作成や遺産分割協議を行う際には注意が必要です。