

FP 相続新聞 【相続貧乏にならないために】

8割マイナスの自宅土地評価・・・特定居住用宅地としての特例を受けるには

我 家から駅に向かう途中にある数寄屋造りの家が、3年前から空家になっています。この間放置されたままというわけではなく、時折、庭木を職人が手入れをしています。住まないのなら、持主は何故貸したり、あるいは売却したりせず、空家のま



まにしているのでしょうか？

●私は勝手に、その理由を、『持主は相続税課税額以上の資産を持ち、夫を亡くして一人暮らしをしていたが、介護が必要になり老人ホームへ入居した。嫁いだ持家暮らしの娘が時々訪れ世話をしているが、自宅を相続させる予定の息子は転勤族で借家暮らし。自分は戻れるかどうか分からないが、住まなくなった自宅を、相続時に「特定居住用宅地等の特例」を適用させるために、持主はやむなく空家にしている』と推理しています？

●この「特定居住用宅地(小規模宅地)等の特例」とは、相続直前、自宅に住んでいれば、相続時、自宅敷地(限度面積 80坪・平成 27 年 1 月より 100 坪)の評価額が 80%減額されるというものです。ただし、老人ホームへ入居し住まなくなった場合、①介護が必要のための入所で、かつ、②自宅を他人に貸していない、場合のみ特例を受けることができます。(現行はもっと条件がありますが平成 26 年 1 月より条件緩和します)つまり、この特例適用のためには貸すことができません。

●次に、空家にしながら、この特例が適

用になるには、持主に配偶者がいなくて、自宅の相続人が、3年以上借家暮らし(持家があっても他に住んでいれば可)で、日本国内に居住していたことが条件になります。

●次に、売るということは、売却代金が相続財産となり課税価格が増大することとなり得策ではありません。どうしても売却する必要があるのであれば、相続税申告期限以後まで居住してから3年以内に売却、3000万円特別控除・相続税の取得費加算を利用することを選択するでしょう。

(私の推理は、果たして……?)

同 居している子供が親の家を相続した場合は、残った親が相続しなくても、特例が適用されます。子供に既に持家妻子があっても単身同居すれば適用になります。法に同居期間の定めはありませんが、いよいよ危ないと思ってから同居を始めた(亡くなる数か月前)程度では認められない恐れがあります。又、他に持家があるのであれば、余計に、本当に同居していたのか疑いの目で見られるでしょう。証明のためには、住民票を移すのは勿論のこと、定期券をID型にして利用実績を残す、近くでの買物やガソリンのレシートをこまめに残すなどの工夫が必要です。●嫁が同意せず、やっぱり、同居は難しいという場合、二世帯住宅に建て替える方法があります。これまでと変わり、来年1月の相続からは、内部で行き来できない独立した構造でも適用対象になります。ただし、それぞれを区分所有登記した場合には、親の居住部分にしか適用にならないことに注意しなければなりません。子供も建築資金を負担したのであれば、割合に応じた登記にしないと贈与税の対象になりますので、建物全体の持分共有登記とするのが無難でしょう。