

「ネクストウィル・タックスレビュー」では、毎月 1 回、法人税、所得税、相続税等の税務情報を配信させていただきます。特に税制改正等の注目度の高い税務については、なるべく早く取り上げていきたいと思っております。ご自分が税務でお悩みの方はもとより、日頃から税務でお悩みの方と接する機会が多い、弁護士、司法書士、不動産鑑定士、社会保険労務士等の士業の先生方、不動産関連業界及び金融機関の方々などのクライアントサービスに役立つ情報の配信を心がけております。ぜひご利用ください。

－ 相続税の申告期限までに売買契約を締結した場合の小規模宅地等の特例適用について －

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(小規模宅地等の特例:措法 69 の 4)は直近 4 年間で 2 度の改正があり、適用要件が厳格された平成 22 年度の改正では、「所有要件」と「居住継続要件」が新たな要件として追加されました。当該改正によって、「相続人が相続税の申告期限までに居住用宅地等の売買契約を締結した場合は所有要件を満たさなくなるのではないか」という問い合わせを多く頂くため、今回は相続税の申告期限までに売買契約を締結した場合の小規模宅地等の特例の適用についてご紹介したいと思います。

1. 小規模宅地等の特例の所有要件と居住継続要件の概要

「小規模宅地等の相続税の課税価格の計算の特例」とは、相続により取得した宅地等(借地権を含む)で被相続人又は被相続人と生計を一にする親族の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等について、一定の要件を満たす場合に一定の面積を限度として、その宅地等の相続税評価額を 50%又は 80%の割合で減額する特例です。

平成 22 年度の改正では、被相続人の居住用宅地等が特定居住用宅地等(小規模宅地等の 80%評価減の対象宅地等)に該当するためには、被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた同居親族(配偶者を除く)が、相続開始から相続税の申告期限まで引き続き当該居住用宅地等を所有(所有要件)し、かつ、当該建物に居住すること(居住継続要件)が要件に追加されました(措法 69 の 4③二イ)。

【継続要件及び限度面積並びに減額割合一覧】

宅地等の用途及び継続状況		平成22年度改正前		平成22年度改正後	
		限度面積	減額割合	限度面積	減額割合
事業用	事業継続	400㎡	80%	400㎡	80%
	事業非継続	200㎡	50%	—	—
不動産貸付用	事業継続	200㎡	50%	200㎡	50%
	事業非継続	200㎡	50%	—	—
居住用	居住継続	240㎡	80%	240㎡	80%
	居住非継続	200㎡	50%	—	—

(※1)

(※1) 平成22年度税制改正により改正された部分

したがって、平成 22 年度の改正前までは、相続により取得した居住用宅地等を相続税の申告期限前に売却した場合(【継続要件及び限度面積並びに減額割合一覧】の表内の改正前の居住非継続の欄を参照)においても、その宅地等について 200 ㎡まで 50%の減額の規定の適用を受けることが可能でしたが、改正後においては、その申告期限まで宅地等を所有していない場合には当該特例の適用を一切受けられないこととなりました。

しかし、相続税の申告期限までの宅地等の所有要件の詳細については特に通達等で触れられていないため、「相続開始時から相続税の申告期限までの間に売買契約を締結した場合には、所有要件を満たさなくなってしまうのではないか」という疑問が生じていました。

2. 所有要件及び居住継続要件が満たされる場合の不動産の売買契約手続き

通常の不動産取引の手続きの流れを見ると、売買契約時に手付金の授受があり、物件の引渡し前に残額の授受と所有権の移転登記を行うことが一般的となっています。したがって、遺産分割等により居住用宅地等を取得した同居親族である相続人が、相続税の申告期限後に居住用宅地等の売買契約を締結し、その物件の引渡しを行う場合であれば、小規模宅地等の特例の適用については特に問題はありません。

しかし、概して不動産の売買は相当の時間を要するため、より有利な売却条件を確保する等のために、相続開始から相続税の申告期限までの間に売買契約を締結し、申告期限後に残額の授受と物件の引渡しを行うことも十分に考えられます。このようなケースの場合、**相続人が相続開始時から相続税の申告期限までに売買契約を締結したとしても、申告期限までに所有要件、居住継続要件及びその他の特定居住用宅地等の要件を満たす場合には、小規模宅地等の特例の 80%評価減が適用可能となります。**よって、相続税の申告期限後に、未納となっている相続税の納税を速やかに行うために、相続開始時から相続税の申告期限までの間に売買契約を締結しておくといったことも可能になります。

ただし、相続税の申告期限までに売買契約を締結し、申告期限時点で既に引越し等を行っており、居住の実態がない場合には、居住要件を満たさないことになり、小規模宅地等の特例が適用できないためご注意ください。

また、不動産取引は取引毎に諸条件が異なるため、小規模宅地等の特例の適用にあたっては、契約書等の記載事項のみではなく、実態を判断する必要がありますので、上記のような売買契約を検討されている場合は、事前に税理士等の専門家に確認することが必要と思われます。

上記の内容に係らず、会計・税務に関する疑問点、不明点等がありましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

【参考文献】

- 国税庁ホームページ
- 税務通信 3284 号

【連絡先】

ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

電話:03-3568-1977 FAX:03-3568-1979 E-mail: info@nextwill.co.jp

担当者: パートナー 西田 誠 / マネージャー 武山 洋介

【事業概要】

■ 法人アドバイザー事業

法人税務顧問サービス、社外 CFO サービス、記帳代行/事務代行サービス

■ 個人アドバイザー事業

所得税・相続税・贈与税等の税務申告サービス、相続・事業承継対策サービス

■ 財務アドバイザー事業

M&A アドバイザー業務、財務デューデリジェンス業務

企業価値評価業務、事業再生支援業務