

24.4.19 高橋 邦雄

平成22年4月に施行された、商店街等を含めた小規模宅地等の減額特例の見直しに伴う商店主等への課税強化

平成22年4月に施行されました相続税法の課税強化により、とりわけ商業地域や近隣商業地域の事業主の相続税負担が重くなりました。

相続税法では、事業に使用していたり、居住に使用したりしていて、容易に売却できない宅地については、その土地の評価額を減額することにより、相続税額を減額する制度があります。

制度の基本は、①事業用の土地は400㎡まで評価額を80%減額

②居住用の土地は240㎡まで評価額を80%減額

③不動産賃貸用の土地は200㎡まで評価額を50%減額、であり、

この基本は変更されていませんが、下記のように適用条件が厳しくなり、課税強化が行われました。

(1) 継続して使用するかどうか

<改正前>

	宅地等	上限面積	軽減割合
事業用	事業継続	400㎡	80%
	事業非継続	200㎡	50%
	不動産貸付	200㎡	50%
住居用	住居継続	240㎡	80%
	居住非継続	200㎡	50%

<改正後>

	宅地等	上限面積	軽減割合
事業用	事業継続	400㎡	80%
	事業非継続	—	—
	不動産貸付	200㎡	50%
住居用	住居継続	240㎡	80%
	居住非継続	—	—

(2) 相続人ごとの相続持分に関する軽減措置

<改正前>

小規模宅地に該当する土地の一部でも、相続人の1人に軽減が適用されると、他の相続人の持ち分にも軽減が適用された。

<改正後>

小規模宅地に該当する土地の一部が、1人の相続人に軽減が適用されても、他の相続人の持ち分には軽減が適用されなくなった。

(3) 小規模宅地の使用状況による軽減措置の按分

<改正前>

1階を自分の事業用の店舗、2階、3階、4階を貸事務所、5階を住居としていた場合でも、同居の親族等が一部でも相続した場合には、80%減額の適用が受けられた。

<改正後>

1階は事業用の80%減額、2階～4階は不動産賃貸用に50%減額、5階は居住用に80%減額（持ち家がある息子が相続すると評価減なし）となり、商店街での高層化や住民誘致を考慮した高層化が不利になった。

事例) (22年3月までの場合)

	評価減額
居住用フローア	併用住宅
賃貸用フローア	80%減
賃貸用フローア	同上
賃貸用フローア	同上
事業用フローア	同上

(敷地 240 m²)

路線価 700 千円/m²

(22年4月以降の場合)

	評価減額
居住用フローア	80%または0%
賃貸用フローア	50%
賃貸用フローア	50%
賃貸用フローア	50%
事業用フローア	80%または0%

(敷地 240 m²)

評価額 168,000 千円

- ① 一部を居住用に使用している（併用住宅）
- ② 一部を配偶者または同居の親族が相続した（持ち家に住んでる子供の相続分も 80%減額）

評価額

168,000 千円の 80%減額→33,600 千円

- ①同居の親族が事業を継続 80%減額
 - ②賃貸用は 50%減額
- 持ち家に住んでいる相続人が 4F を相続すると評価減の適用は無い

168,000 ÷ 5 × 20% = 6,720 千円

168,000 ÷ 5 × 3 × 50% = 50,400 千円

168,000 ÷ 5 = 33,600 千円

合計 = 90,720 千円

問題点：

相続税の課税強化が、価値の高い土地の高度利用を阻害

商業地域や近隣商業地域での賃貸フロアの増設を考慮した、高層建物の建築は、相続税の課税を考えると、決して得策なことではなくなった。