



# 相続税対策で 適用したい対策 ～小規模宅地等の評価減～

歯科会計の橋本会計  
公認会計士・税理士 橋本 守

平成27年1月から相続税が改正されます。改正の主な内容は、増税面では基礎控除額の引下げと相続税率の引上げ、減税面では小規模宅地等の適用拡大です。

さらに、平成26年の土地相続の基準となる路線価が全国的に上昇傾向にあることから、さらなる相続税負担に心配の声が広がっています。相続対象となる財産の約6割は土地となっていますので、土地の相続評価額の上昇が相続税負担増加に直結するからです。土地の評価方法は、国が決めた評価額（路線価や固定資産税評価額）に面積を乗じて計算することを基本として、土地の利用方法（居住用、事業用、貸付用）や土地の形状により評価調整して決定されます。

また、小規模な宅地については、荷重な相続税負担を考慮して評価額の減額が図られています（小規模宅地等の評価減）。この小規模宅地等の評価減を適用すると一定面積までは50%から80%までの評価減ができますので、相続税負担の軽減につながります。平成27年1月からの相続税改正において小規模宅地等の評価減の対象面積の拡大がなされたので、小規模宅地等の評価減を有利に適用することが土地相続上重要なこととなりました。

## 1. 小規模宅地等の対象面積と評価減割合

### (1) 適用対象

小規模宅地等の評価減は小規模な宅地の相続をスムーズにして、相続税負担の軽減を図ることを目的にした制度です。そこで、宅地の利用区分ごとに要件に該当した土地について、一定限度面積までの評価減を適用するということになっています。利用区分に該当しても、限度面積を超える面積部分には減額は適用されません。

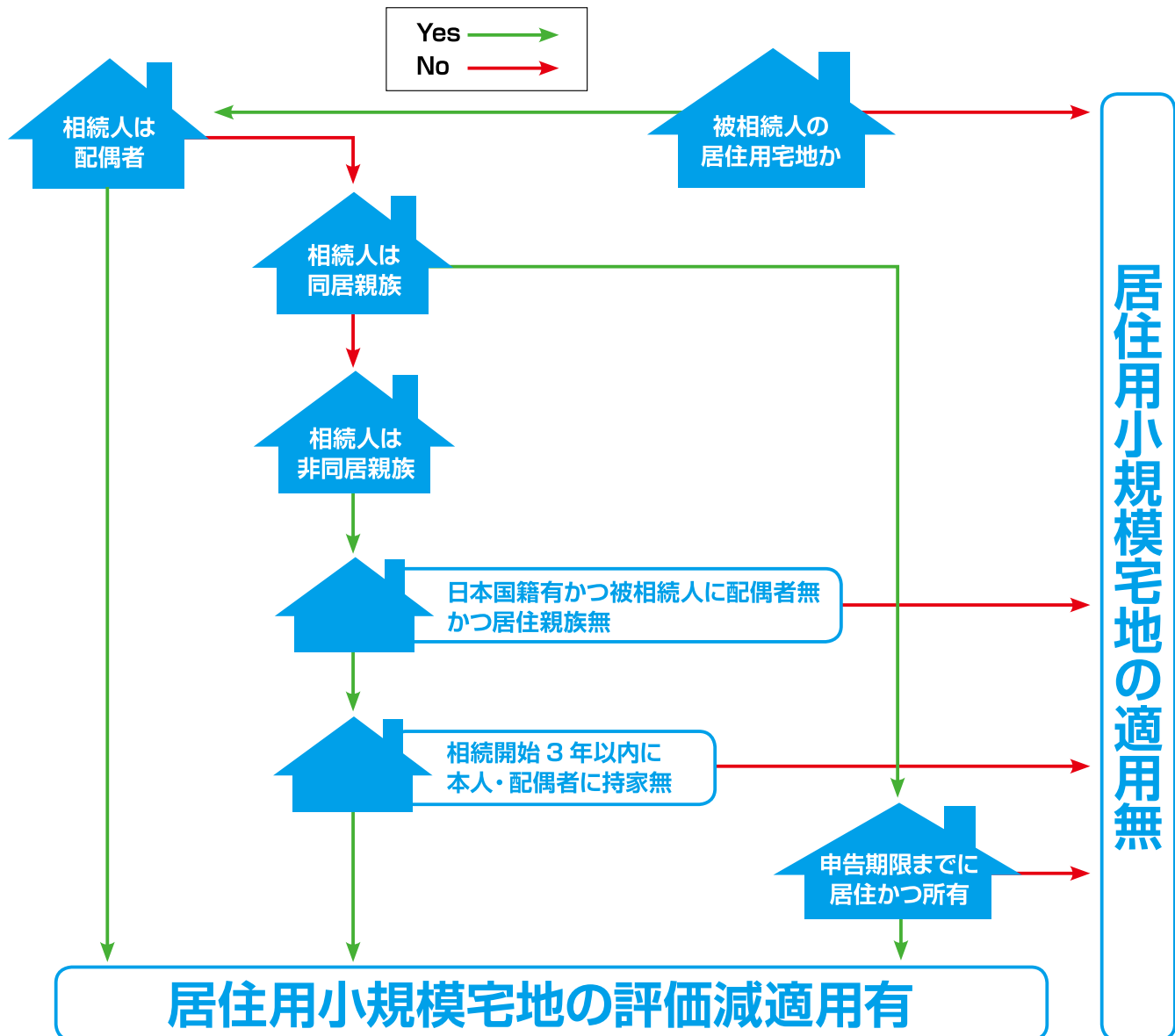
### (2) 複数利用の場合の評価減

複数利用の土地を所有している場合には、選択により限度面積内での適用となります。平成27年1月からの相続税改正においては、①特定居住用宅地等と②・③の特定事業用宅地等を所有する場合には、最大730㎡が80%の減額対象となります。

| 宅地の利用区分      |       | 要件            | 限度面積 | 減額割合 |
|--------------|-------|---------------|------|------|
| 亡くなった方の居住用宅地 |       | ①特定居住用宅地等     | 330㎡ | 80%  |
| 亡くなった方の事業用宅地 | 貸付用以外 | ②特定事業用宅地等     | 400㎡ | 80%  |
|              | 貸付用   | ③特定同族会社事業用宅地等 | 400㎡ | 80%  |
|              |       | ④貸付事業用宅地等     | 200㎡ | 50%  |

## 2. 特定居住用宅地等の判定

特定居住用宅地に該当するか否かは、お住まいだった土地・建物の所有者、居住者、相続人の状況により異なります。現状を確認して、適用が可能なこと、および適用ができない場合は生前に適用が可能となるような対策を検討してください。



## 3. 特定事業用宅地の判定

特定事業用宅地の判定は、診療所の所有者、歯科事業の継続、相続人の状況により判定されます。

| 区分                 | 事業継続要件                                  | 保有継続要件                  |
|--------------------|-----------------------------------------|-------------------------|
| 個人の歯科事業用宅地         | 相続人が申告期限までに事業を引き継ぎ、かつ、申告期限まで事業を継続していること | 相続人が申告期限までその宅地を保有していること |
| 生計を一にする親族等の歯科事業用宅地 | 相続人が相続前から申告期限まで歯科事業をしていること              | 相続人が申告期限までその宅地を保有していること |