

4月の税制改正を受け、土地の相続税額を大きく減らせる特例の適用条件が厳しくなった。これまで認められていた節税対策が無効になることもあり、都心の「一等地では数千円単位で税額が増える可能性がある。厳格化されたのは主に「家なき子」と呼ばれる規定だ。どう対応したらいいのか考えた。

「家なき子とは認められなくなっただけで、作戦を練り直すしかないですね」。

税理士の橋本太氏は最近、会社を経営する60代のAさん(仮称)にこう伝えた。

数千円の違いも

Aさんの両親は高級住宅地に1戸建ての家を構えて夫婦2人で暮らしている。その土地は将来Aさんが相続する予定。そのときに備えて練っていた節税対策を見直す必要があるというのだ。どうしようか。

相続税制では家の土地を相続する場合、その評価額を8割も下られる特例がある。税負担から家を売らざるをえない事態を避けるのが趣旨で、「小規模宅地等の特例」として「義父、子などが相続する場合は故人と生前、同居していたことが条件となる。

ただし、会社命令による転勤などの事情からやむを得ず別居するケースもあるため、救済規定がある。これがいわゆる「家なき子」。持ち家に住んでいないことを条件に特例の適用を認めない。

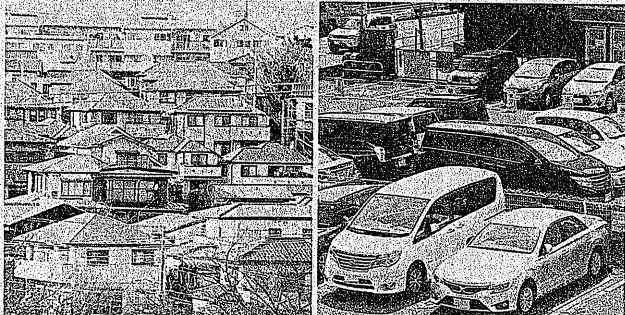
Aさんの節税対策は当初この規定に着目していた。住んでいる家の所有者名義を、自ら経営する会社に変更。形式的に家を持っていない状態にしようと計画し

相続「家なき子」適用厳しく

小規模宅地等の特例の概要

	故人が住んでいた 自宅の土地	故人が経営していた賃貸 アパートや駐車場の土地
土地評価の減額	330平方メートルまで 80%減に	200平方メートルまで 50%減に
相続する人の条件	亡くなった人の配偶者 同居していた親族 別居していた親族 (家なき子)*	亡くなった人の親族
適用件数 (2015年度)	6万7325件 (申告件数全体の50.6%)	2万3819件 (17.9%)
減額された 金額	1兆354億円	2127億円

(注)適用状況は日本経済新聞社の情報公開請求で国税庁が開示。
*亡くなった人に配偶者、同居していた法定相続人がいない場合に限る



自宅の土地の評価額は特例適用で8割減に 駐車場や賃貸アパートも特例対象に

土地節税策の条件注意

策も要注意。新しいルールによると、相続前の3年間に孫が「3親等以内の親族」に例えは自分の親の持ち家に住んでいない場合も特例は使えなくなる。

ところが4月の税制改正によって、作家的に家なき子になる節税対策はほぼ完全に封じられた。Aさんのように持ち家を「特別な関係にある法人」に売却したり、子どもに贈与したりする節税対策は通用しなくなつた。親に買ってもらった親名義の家に住んでいる人も家なき子ではなくなる。

遺言を書くことによって孫に土地を相続させる節税

「特例による節税効果が数千円にのぼるような人は、税制改正を機に親と同居する可能性がある」との注意を払う必要がある。

「税制改正を機に親と同居する可能性がある」との注意を払う必要がある。

現実的ではないか。アンカー税理士法人の今田隆幸税理士は指摘する。

ただし、家族を持ち家に残して自分だけが親と同居する場合は注意したほうがいい。税務調査で「同居」と認められない可能性があるからだ。

同居しているかどうかには明確な判断基準はなく、税務署が「実態」をみる。住民票を移すなどして形式を整えても、「親の家で寝起きしてなければ同居にはならない」と平松慎夫税理士はいう。

さらに同居親族として特例を使う場合は、相続が発生してから少なくとも10か

月間は、その家を手放さずに住み続けなければならない。税務調査の時点で住んでいなかったり売却したりしている、相続から10か月間、本当に住んでいないか疑われるかもしれない。

電気やガス、水道といった公共料金の領収書があれば説明しやすい。ある税理士は「税務署はガスの使用量をよくみる」という。電気はつけっぱなしができるが、ガスはそれが難しいからだ。税理士の渡辺浩滋氏は「なぜ売ったのか、なぜ引越したのかなどをしっかりと説明できることも重要」と話す。

小規模宅地等の特例は、故人が経営していた賃貸アパートや、駐車場の土地を親族が相続するときも使える。自宅の土地との併用には制限があるが、土地評価は200平方メートルまで5割減で節税効果は大きい。15年分の相続税申告では2万3819件の適用があった。

駐車場事業にも網

これら賃貸事業用の土地で特例を使う場合も、4月から適用条件が厳しくなった(表B)。亡くなる直前に節税目的で駐車場などを買い、相続発生後に特例を使って申告し、すぐに売却するような節税対策はできなくなった。その土地で相続税にも5棟10室の通達があつたが、当時は共有建物の持ち分をどう扱うかなど細部で所得税と基準が異なっていたと指摘する。事業的規模として所得税を納めていても、相続税の扱いが同じかどうか改めて確認しておきたい。

ただし、特例に詳しい高橋安志税理士は「かつて相続税にも5棟10室の通達があつたが、当時は共有建物の持ち分をどう扱うかなど細部で所得税と基準が異なっていたと指摘する。事業的規模として所得税を納めていても、相続税の扱いが同じかどうか改めて確認しておきたい。」

遺言信託という商品で約3万3000件の遺言を預かる三菱UFJ信託銀行は、税制改正に伴い特例が適用できなくなるケースが一部あるとみる。このため同商品のすべての顧客に順次周知していくという。家なき子で特例を使うつもりで遺言を書いている場合などは、書き換えの必要が出てくるかもしれない。

特例の適用条件が4月から厳しくなった

	「家なき子」と認められるには…	賃貸アパートや駐車場の土地で特例を使うには…
~2018年3月	相続前3年間、自分が配偶者が所有する家屋に住んでいない	相続直前に貸付事業をしている
4月から	相続前3年間、自分が配偶者、3親等以内の親族、特別な関係の法人が所有する家屋、自分が過去に所有した家屋に住んでいない	相続まで3年超にわたって貸付事業をしている(3年超にわたり「事業的規模」である場合を除く)
こんな節税対策は無効に	持ち家を子どもに贈与 持ち家を同族会社に売却 親に買ってもらった家に住む	相続のときだけ一時的に地価の高い都心の駐車場を所有する

(注)3月末に条件を満たしていれば2020年3月末まで家なき子と認め、3月末までに貸付事業を始めた土地には特例を適用できる経過措置がある

遺言信託という商品で約3万3000件の遺言を預かる三菱UFJ信託銀行は、税制改正に伴い特例が適用できなくなるケースが一部あるとみる。このため同商品のすべての顧客に順次周知していくという。家なき子で特例を使うつもりで遺言を書いている場合などは、書き換えの必要が出てくるかもしれない。