

ATLAS

🌸🌸 資産税～お役立ち～新聞 🌸🌸

📌 相続税・贈与税に関するお役立ち情報をお届けして参ります 📌

第 2 号(2015 年 10 月)

アトラス総合事務所

東京都渋谷区南平台町 2-17 日交渋谷南平台ビル 6 階

(TEL)03-3464-9333



✉️ ≪二世帯住宅と空室の貸付≫ ✉️



〔二世帯住宅と小規模宅地の特例〕

平成 26 年 1 月 1 日以後に発生した相続からは、二世帯住宅における被相続人との同居の有無を判定するに当たり、構造要件が撤廃され、被相続人の居住エリアと相続人の居住エリアとを建物内部で往来できなくても、その被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物が、区分所有建物以外であれば、相続人が自分の居住エリアに起居していれば、小規模宅地の特例の同居要件を満たせる事となりました。



〔空室の貸付〕

仮に父親の居住エリアを 1 階部分、長男の居住エリアを 2 階部分であったとすれば、建物内部で往来できず、完全に分離独立していても当該建物が区分所有建物以外であれば、長男が 2 階部分に居住している限り、被相続人である父親との同居要件を満たすこととなります。

そうなるに相続後には 1 階部分は空室となってしまう、そのままでは少々勿体ない気もします。そこで、その空室となった 1 階部分を第三者に賃貸するケースもあると思います。



〔小規模宅地の特例と居住継続要件〕

同居親族に該当する長男が相続した宅地について、小規模宅地の特例を受ける為には、一定の要件を満たす必要があり、その要件の中には『居住継続要件』というものがあります。

これは、その相続開始時からその申告期限までその被相続人の居住の用に供されていた『一棟の建物』にその宅地を相続した者が居住を継続する必要がある、という要件です



〔一棟の建物への居住継続と賃貸〕

『一棟の建物』の範囲は、その一棟の建物が区分所有建物であるか否かで『居住継続要件』に大きな影響を与えます。



〔区分所有建物である場合〕

当該建物が区分所有建物である場合には、『一棟の建物』とは『被相続人の居住の用に供されていた部分』を指します。

その為、その宅地を相続した者が居住を継続すべき『一棟の建物』は、その被相続人の居住の用に供されていた部分ということになります。

よって、当該建物が区分所有建物である場合には、空室になったからといってかつての被相続の居住部分をその相続に係る相続税の申告期限を経過する前に賃貸に出してしまうと、『居住継続要件』を満たさず、その宅地については、小規模宅地の特例を受けられない事になります。



〔区分所有建物以外の場合〕

当該建物が、区分所有建物以外の場合には、『一棟の建物』とは『被相続人又はその被相続人の親族の居住の用に供されていた部分』を指します。

つまり、当該建物に居住していた親族の居住部分も『一棟の建物』に該当します。

よって今まで通り自分の居住部分に起居していれば、『居住継続要件』を満たすことができます。

という事は、空室となっているかつての被相続人の居住部分をその相続に係る相続税の申告期限を経過する前に賃貸に出しても、その宅地については、小規模宅地の特例を受ける事が出来るのです。

 [終わり] 

ご案内

アトラス総合事務所では、将来の相続税対策、簡易財産診断、後見人問題、不動産登記に関する事柄等々、様々な御相談に対応しております。

『我が家は相続税が課税されるのかな?』、『相続税対策として会社を設立するとお得って本当?』等、質問・相談がございましたら、御遠慮無く弊社担当者まで連絡をくださいます様、お願い申し上げます。