

## 📎 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 36 号(2018 年 8 月)

📎 ≪ - - 小規模宅地\_家なき子と二世帯住宅 - - ≫ 📎

### 📍 [-- 二世帯住宅の構造要件撤廃 --]

小規模宅地等の特例について、平成 26 年 1 月 1 日以後に開始する相続から、構造上区分されている二世帯住宅の適用要件が緩和されています。

例えば、二階建ての一棟の建物で、その 1 階部分に被相続人（配偶者は既に他界し、その後は独身）が居住し、2 階部分に被相続人の長男が居住し、1 階部分と 2 階部分は建物内部で往来出来ない構造になっている二世帯住宅（1 階部分と 2 階部分の床面積は同一）があり、その敷地の用に供されている宅地の面積は、240 m<sup>2</sup>だと仮定します。

このような構造になっている二世帯住宅に被相続人が居住していた場合、その宅地の全体（240 m<sup>2</sup>）が特定居住用宅地等として 80% 評価減の対象になります。

但し、その二世帯住宅である建物が区分所有登記されている場合には被相続人の居住の用に供されている 1 階部分に対応した宅地のみ（120 m<sup>2</sup>）が、特定居住用宅地等として 80% 評価減の対象になりますので注意が必要です。

### 📍 [-- 『家なき子』がいる場合 --]

上記の例の場合において、相続人となる者が 2 階部分に居住している長男の他にいわゆる『家なき子』に該当する次男がいる場合には、この次男は特定居住用宅地等の 80% 評価減の特例を受ける事ができるのでしょうか。

『家なき子』が特定居住用宅地等の特例を受ける為の要件の 1 つに『被相続人の配偶者又は相続開始直前において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親族がいないこと』という要件があります。

この例の場合、『被相続人の配偶者がいないこと』という要件は満たしております。

では『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親族がいないこと』という要件は満たしているのでしょうか？

ここでいう親族とは『同一の家屋において被相続人と共に起居していたものをいう』とされています。つまり、同じ家屋内で起居を共にしていた親族が該当する訳です。

被相続人が居住の用に供していた家屋が、その構造上区分された独立部分を有しており、その区分された独立部分の一つにその被相続人が居住していた場合には、その被相続人が居住していた独立部分に居住していた親族が、『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親族』に該当します。（相措通 69 の 4-21）

つまり、この例の長男のように他の独立部分に居住している親族は、『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親族』には該当しません。

よって、家なき子である次男が特定居住用宅地等の特例を受ける為の要件の 1 つである『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親族がいないこと』という要件を満たし、その他の要件を満たせば、80% 評価減の特例を受ける事が出来るという事になります。

もちろん、長男も適用要件を満たせば、80% 評価減の特例を受ける事ができます。

兄弟仲良く特例を受けることができ、めでたし、めでたし、ですね。

📎 [ 終わり ] 📎