

## 📌📌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53号(2020年1月)

📌📌 << - - (小規模宅地特例) 貸付け事業の承継 - - >> 📌📌

### 📌 [--貸付事業用宅地等に係る特例--]

下記の場合、一定の要件を満たせば、その被相続人が所有していた宅地等の相続税評価額の算定において、「貸付事業用宅地等」として、50%評価減の特例を受けることができます。  
(措法 69 条の 4)

[A] 被相続人が所有している宅地等の上で、被相続人が賃貸マンション経営や貸し駐車場業等の不動産貸付業を営んでいた場合

[B] 被相続人が所有している宅地等の上で、当該被相続人と生計を一にする親族が賃貸マンション経営や貸し駐車場業等の不動産貸付業を営んでいた場合

今回は、上記の [A] のケースについて少し掘り下げてみる事としましょう。

### 📌 [--適用を受ける為の要件--]

上記 [A] の場合において、特例の適用を受ける為には、下記の要件を満たす必要があります。

[要件 1\_貸付事業の承継]

その宅地等の取得者が、その宅地等の上で営まれていた被相続人の貸付事業を相続税の申告期限までに承継し、且つ、当該申告期限までその承継した貸付事業を営んでいること。

[要件 2\_宅地等の保有継続]

その宅地等の取得者が、当該取得した宅地等を相続税の申告期限まで保有していること。

※2018年4月1日からは相続開始前3年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等でないこと、の要件が追加されております。

### 📌 [--「貸付事業の承継」の意味--]

上記要件でポイントとなるのは「貸付事業の承継」の意味です。相続人が承継すべき被相続人が営んでいた貸付事業というのは、『その宅地等の上で営まれていた』貸付事業である必要があります。

更に当該貸付事業を『その宅地等の取得者』が承継しなければなりません。

### 📌 [--特例が受けられないケース--]

例えば、被相続人甲は、賃貸マンション用建物とその敷地である宅地を所有しており、相続人は、配偶者である乙と長男の丙であると仮定します。

建物は、配偶者乙が相続し、宅地は、長男丙が相続しました。

配偶者乙は、従来どおり入居者から家賃収入を得ます。一方、長男丙は、相続した宅地を乙へ賃貸する事とし、乙から地代収入を得る事としました。

この結果、相続後において、乙と丙は、いずれも不動産貸付業を営む形となります。

このケースの場合、長男丙が相続した賃貸マンションの宅地については、事業用宅地等として50%評価減の特例は受けられません。

長男丙は被相続人甲が貸付事業の用に供していた宅地を相続していますが、その宅地等の上で営まれていた貸付事業を承継したのは配偶者乙であり、長男丙ではないからです。

50%評価減の特例を受ける為には、宅地等とその上で営まれていた貸付事業を“セット”で承継する必要があります。

📌📌 [終わり] 📌📌