



～小規模宅地の特例と代償分割～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



相続する財産が土地や家屋など分けにくいものである場合、代償分割はスムーズに遺産分割をするためにとても有効な手続きです。代償分割とは、たとえば1人の相続人が土地や家屋等の財産をすべて相続する代わりに、他の相続人に現金などを支払う方法のことです。また、土地の相続で代償分割をする場合、小規模宅地の特例を利用することで節税につなげることができます。小規模宅地等の特例とは、一定の条件に合致した場合に土地の相続税評価額を「最大8割」も引き下げることができる制度です。つまり、土地の評価額が1億円の場合、この特例の条件を満たせば、その土地の評価額を2,000万円まで減額できることになります。

◆小規模宅地の特例の要件（被相続人が居住していた土地の場合）

- ・被相続人の配偶者→要件はありません
- ・被相続人と同居していた親族→相続税の申告期限まで、引き続き居住し、その宅地等を所有していること
- ・被相続人と同居していない親族→被相続人に配偶者や同居親族がないこと
相続開始前3年以内に、その者又はその者の配偶者が所有する家屋に居住していないこと。
相続税の申告期限までその宅地等を所有していること

◆特例適用による相続税のちがい

被相続人：母

相続人：長男（母と同居）・二男（母と別居）

相続財産：自宅土地 1億円(300m²) > 基礎控除額 4,200万円(3,000万円+600万円×2人)

※遺産が基礎控除額を超えるため相続税の申告必要（相続開始から10ヶ月以内）

- | | |
|--------------------------|-------------|
| ① 同居の長男が土地を取得したとき | → 相続税 0万円 |
| ② 長男と二男が持分50%ずつ土地を取得したとき | → 相続税 180万円 |
| ③ 別居の二男が土地を取得したとき | → 相続税 770万円 |

◆代償金について

小規模宅地の特例は被相続人と同居していた長男にのみ適用されるため、長男が相続をするほうが相続税は節税になります。ですが、二男の相続分を確保するためには、長男から二男に代償金を支払う必要があります。長男の代償金の支払いのため、生前贈与や生命保険金の受取人を長男にするなどの準備が必要になります。また小規模宅地の特例は遺産分割協議が確定しないと適用できません。遺産分割で揉めないように、遺言書の作成も大切です。

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)

〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号

TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp