

# 自宅の8割評価減—“家なき子”に大きな改正が！

## ●生活の土台に配慮

小規模宅地の評価減は、亡くなった方の自宅や店舗用、貸付用の土地を最大8割評価減できる特例。自宅や個人事業など、相続人の生活の基盤となる不動産に過大な相続税をかけないための制度です。

どの土地を誰が相続するとどれだけ評価減がとれるかは、相続人の状況で大きく変わるので、早めにシミュレーションし、対策を打っておきたいところです。

### 小規模宅地等の評価減の範囲

宅地区分	内 容	適用面積	減額割合
居住用	被相続人の自宅敷地	330㎡	▲80%
個人事業用	個人商店、個人工場などの敷地	400㎡	
同族会社事業用	同族会社の事業用敷地	400㎡	
不動産貸付用	アパート、駐車場など賃貸中の不動産	200㎡	▲50%

### ★もめてしまうと評価減できない！

特例を使うには、申告期限までに遺産分割協議を確定し、相続税申告することが条件！相続争いになると、評価減前の財産で相続税を負担することになります（申告期限後3年以内の遺産分割確定なら特例の適用を受ける余地あり）。



### ★老人ホーム入居後の対応に注意！

要介護認定を受け老人施設等に入居した場合、空き家となった自宅を事業用や貸付用にする評価減がとれなくなります。将来評価減をとるつもりなら、取り扱いにはご注意を！

### ★自宅より都心の賃貸マンションが有利！？

複数の土地がある場合、どの土地で評価減をとるかがポイント！80%評価減の方がメリットが大きいと思いがちですが、地方都市の自宅敷地で▲80%評価減をとるより、都市の賃貸マンションで▲50%評価減をとる方が有利なこともあるのでお忘れなく！



## ●“家なき子”の改正ポイントはここだ！

自宅の評価減を使える相続人は下記のとおり。

**配偶者**：同居でも別居中でも使えます。

**同居の子**：申告期限まで居住し所有すればOK  
(ただし2世帯住宅は下記参照)

**別居の子**：①被相続人に配偶者がいない、②被相続人が他の親族と同居していない、③家なき子の3条件に該当すればOK

自宅所有者が、**わざわざ家なき子になるため、自宅売却**といった節税対策を打つことがありますが、テクニックを弄して自宅にそのまま住み続けるなど極端なケースについては、今回の改正で特例の対象外に！

### 【家なき子とは？】

親の自宅以外に住んでいて、相続の3年以内に自分や配偶者等の所有する自宅に住んだことがない

### ◆家なき子とは認められなくなるケース◆

相続時点で、過去に一度でも所有したことがある家に住んでいると評価減は使えません。

★自宅を同族会社へ売却し社宅として居住 →×

★自宅を親族名義に変更して居住 →×

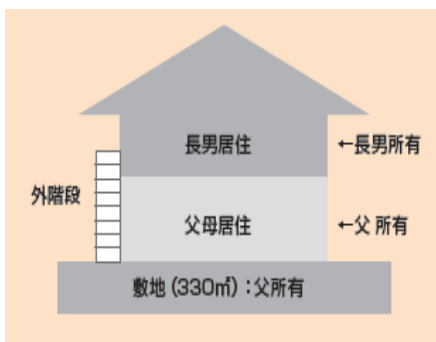
★自宅は第三者へ売却し、賃貸マンションに居住 →○

※今年3月末時点で家なき子にあたる場合は、2020年3月末までの相続で小規模宅地の評価減が使える経過措置あり。

## ●2世帯住宅は登記に注意！

昔ながらの完全同居でなく、外階段でつながる別居タイプの2世帯住宅が増えていますが、図のように建物を区分登記し、長男宅を長男名義にしているケースでは注意が必要です。これだと両親と長男は同居していることにならないので、土地の半分しか評価減できません。

建物全体が父名義、または親子共有なら、父の自宅と認められるため土地全体を▲80%減できます。今からでも見直しておいては？



## ●民法改正で“自宅の居住権”新設へ

現在審議中の民法改正案では、配偶者の居住権が新設される見込みです。

**高齢の配偶者の住む場所と生活資金を安定的に確保するのがその目的。**



“居住権”という配偶者の権利を建物に登記し、その部分の相続税を負担する仕組みです。居住権の評価は、土地建物の所有権より低くなるため、配偶者はその分預金などを多く引き継ぐことができることとなります。

居住権の期間は、「終身」のほか、「遺産分割が決定するまで」という短期バージョンも設けられるとか。

また、婚姻期間20年以上の特例で生前贈与された家や遺言で配偶者に遺された家は、他の相続人の遺産分割の対象外となるようです。