

2025.9.26

「小規模宅地等の相続税の課税価格の計算の特例」の活用

Q

セミナーでのご質問

私は中小企業の経営者です。そろそろ相続対策を考えており、先日顧問税理士に相談したところ、私が所有する先祖伝来の自宅の土地（約100坪）の相続税評価額が1億円もあることがわかりました。この土地は、将来的には後継者である長男が相続する予定です。息子がこの土地を相続する際に、何か良い節税対策はないでしょうか。

A

キド先生からの回答

ご質問の場合では、「小規模宅地等の相続税の課税価格の計算の特例（その中の特定居住用宅地の評価減）」を活用することが有効です。

■「特定居住用宅地」の特例

被相続人（今回の場合はご本人）が居住用として使用していた土地を、相続人（今回の場合は長男）が相続する場合に、土地の評価額を大幅に減額できる制度です。具体的には、対象となる土地の評価額の80%を引くことができる特例です。例えば、今回のご質問の土地は評価額が1億円ですが、この特例を活用すれば2千万円として相続税評価が計算されることになります。

■主な要件

この特例を受けるためには、以下の条件を満たす必要があります。

1. 被相続人が居住用として所有している土地であること
2. その土地を相続する相続人が被相続人と同居していること
3. 土地の面積が330㎡（100坪）以内であること
4. 相続税申告まで、相続人が引き続きその土地に居住していること

■ポイント

同居とは、単に家族が近くに住むことだけでなく、同じ建物内で生活していることが条件です。完全分離型の二世帯住宅であっても、建物が同じであれば「同居」と認められる場合があります。

キド先生からのコメント

長男と同居することで、この特例を活用し相続税を大幅に節約することが可能です。将来的に相続する土地の価値が大きい場合、この方法は非常に有効な節税策となります。ただし、同居の要件や適用の細かい条件については、個々の状況によって判断が異なる場合がありますので、具体的な手続きや計算については、顧問税理士にご相談ください。

