

小規模宅地等の特例

ツツコミ質問

税額の軽減対策



## 二世帯住宅で小規模宅地等の特例を適用できる要件について説明してください

二世帯住宅で小規模宅地等の特例を適用できる要件は、同じ棟の建物に親と子が住んでいること。

建物の敷地の名義が親であること。

子は親に家賃を払っていないこと。

区分所有登記されていないことなどの要件を満たすことで、自宅の土地の評価額が、 $330\text{m}^2$ までは80%評価減できます。



複数の居住用不動産を所有している場合には  
小規模宅地等の特例(特定居住用宅地の特例)は適用できますか?

特定居住用宅地等の特例の要件として、居住している必要があり、複数の家を保有していて、双方の家を行き来していたとしても、同時に複数の家に居住していたとはみなされません。

したがって、居住していないとみなされた家屋について、特例は適用できません。



複数の居住用不動産を所有している場合には  
小規模宅地等の特例(特定居住用宅地の特例)は適用できますか?

ただし、特定居住用宅地等の特例は、同一生計の親族が居住していた場合も適用できるので、一方の宅地に被相続人、他方の宅地に同一生計親族が居住していた場合は、両方適用が可能です。  
この場合の限度面積は、併せて $330\text{m}^2$ となります。



## 自宅兼賃貸ビルの宅地の評価について 説明してください

自宅兼賃貸ビルの宅地の評価は、家屋の居住用に対応する敷地部分を、自用地評価とし、貸付部分に対応する敷地部分は、貸家建付地評価となります。

小規模宅地等の特例の適用部分は、土地全体を貸付部分と、居住部分の床面積比で按分計算します。



## 土地の無償返還に関する届出書を提出した土地に 小規模宅地等の特例は適用できますか？

土地の無償返還に関する届出書を提出していれば、貸付事業用宅地か、特定同族会社事業用宅地に該当し、小規模宅地等の特例が適用できます。

しかし、小規模宅地等の特例が適用できるのは、その土地が有償の賃貸借契約によって貸付けられている場合に限られます。

地代が無償であれば使用賃借契約となるため、貸宅地として評価されず、小規模宅地等の特例の対象にもなりません。