



CHECK

実技試験の小規模宅地の特例

- 詳細な計算は必要ない
- 適用要件
- 併用可能



CHECK

小規模宅地の特例の設例

- 自宅と会社の土地や賃貸アパートを所有している
- 二世帯住宅を建設予定



CHECK

小規模宅地の特例の設例

- 複数の居住用不動産を所有している
- 店舗併用住宅、テナントビルに居住している



CHECK

店舗併用住宅の場合

建物全体の床面積を賃貸部分と居住部分の床面積比で按分し、居住用に対応する敷地部分を自用地評価、賃貸部分に対応する敷地部分を貸家建付地として評価する



CHECK

店舗併用住宅の場合

土地全体を賃貸部分と居住部分の床面積比で按分し、賃貸部分は貸付事業用宅地等として50%減額され、居住部分は特定居住用宅地等として宅地の評価額が80%減額される



CHECK

不動産を複数所有している場合

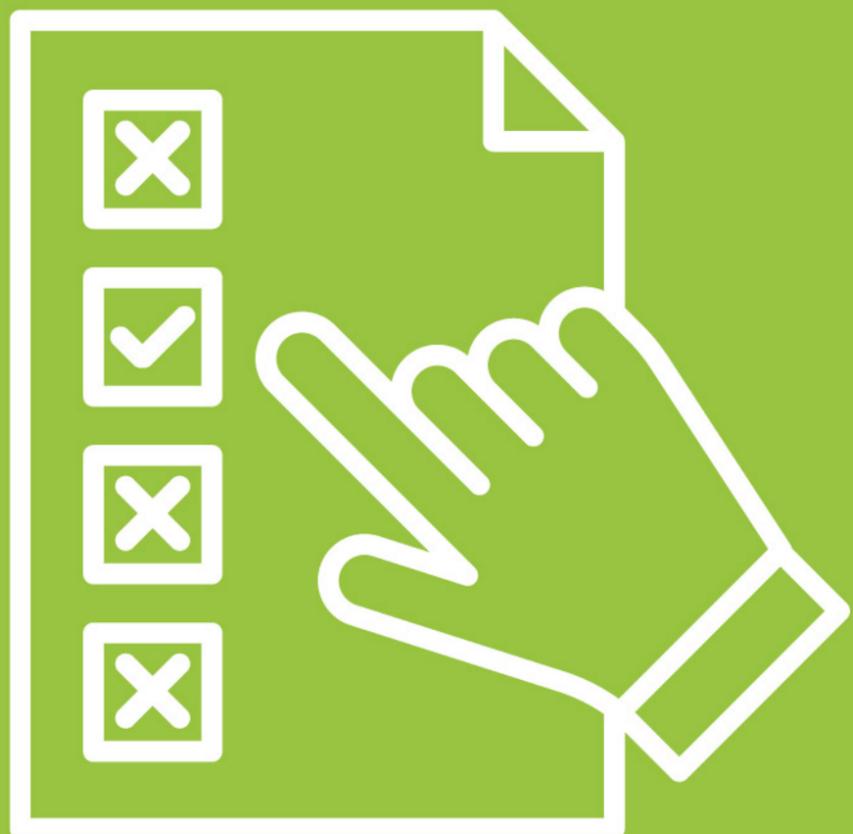
複数の居住用不動産を所有している場合は、主に居住している家屋にのみ特例が適用できる



CHECK

不動産を複数所有している場合

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ない



要件

二世帯住宅の場合

- 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



CHECK

別荘の場合

別荘に小規模宅地等の評価減の特例を適用することはできない



CHECK

別荘の場合

賃料を受け取って別荘を貸し出していた場合は、自宅には居住用宅地の特例を適用し、別荘には貸付事業用宅地の特例を適用することができる



留意点

小規模宅地の特例の留意点

- 相続税の申告期限までに遺産分割が行われていなければ小規模宅地等の評価減の特例を適用することはできない



留意点

小規模宅地の特例の留意点

相続税の申告期限から3年以内に分割された場合には、分割が行われた日の翌日から4ヶ月以内に更生の請求を行うことによって特例を適用することができる



留意点

小規模宅地の特例の留意点

相続時精算課税制度で土地を贈与した場合は、小規模宅地等の特例の適用外となる