

マイホームの土地の相続税は安くなるの？

Q 相続税を計算する場合、マイホームの土地については減額できると聞きました。具体的にはどのように計算するのかポイントを教えてください。

A 相続税を計算するときの土地の評価は、市街地は路線価方式その他の地域は倍率方式で計算します。なお、亡くなった人などが住まいや事業などに使っていた土地を、相続などで取得した場合一定の要件を満たすものは330㎡（約100坪・小規模宅地）までの部分は評価額が減額できます。

▶ マイホームの敷地の評価減の計算（小規模宅地等の評価減）

【計算例】すべてが居住用のマイホームの宅地

宅地 330㎡
(道路1㎡当たり路線価 = 20万円)

・マイホームの宅地の相続税評価額
 $20 \text{万円} \times 330 \text{㎡} = 6,600 \text{万円}$
 $6,600 \text{万円} \times (1 - 0.8) = 1,320 \text{万円}$
 ※ 建物は固定資産税評価額が相続税評価額です。

▶ 小規模宅地等の評価減・・・適用を受けるには相続税の申告書の提出が必要です。

利用区分		内容	限度面積	減額割合
居住用	特定居住用宅地等	自宅の敷地	330㎡	▲ 80%
	特定事業用宅地等	商店などの敷地	400㎡	▲ 80%
事業用	特定同族会社事業用宅地等	同族会社の敷地	400㎡	▲ 80%
	貸付事業用宅地等	マンションなどの敷地	200㎡	▲ 50%

▶ 小規模宅地等の評価減・・・取得者ごとの要件

特定居住用宅地等については、誰が相続するかによって要件が異なります。

	取得者	要件
特定居住用宅地等	配偶者	なし（売却しても適用あり）
	同居親族・生計を一にしていた親族	・相続税の申告期限まで引き続き居住かつ宅地を所有
	別居の親族（家なき子）	次のすべてを満たすこと ① 被相続人に配偶者そして亡くなる直前において同居の相続人がいないこと ② 相続税の申告期限までその宅地を所有していること ③ 亡くなる3年以内に取得者、取得者の配偶者、取得者の3親等内の親族または関連法人が所有する家屋に居住したことがない（亡くなる直前に被相続人が居住していた家屋は除く） ④ 亡くなったときに取得者が居住している家屋をその取得者自身が過去に所有していたことがない

配偶者が相続などでマイホームの土地を取得した場合は、要件は厳しくありませんが別居の親族が取得した場合の要件は、シビアですので事前に充分調べて遺産分割をしてください。

(ワンポイントアドバイス) マイホームの土地は取得者ごとに
評価減の要件が異なる！