



Q

先日、こんなことがりました。私の住んでいる埼玉の分譲住宅に70歳代の女性が一人で住んでいたのですが、亡くなりました。最近、多い孤独死ですね。ご主人はすでに亡くなっていて、息子さんは一人いたそうですが、勤務先が福岡で母親と同居していませんでした。また、息子さんは福岡にマイホームを所有していました。息子さんがこの住宅を相続することになりました。今後、こういうケースの不動産の相続が増えると思われます。こんな場合のマイホームの相続評価額と相続登記についてアドバイスをしてください。



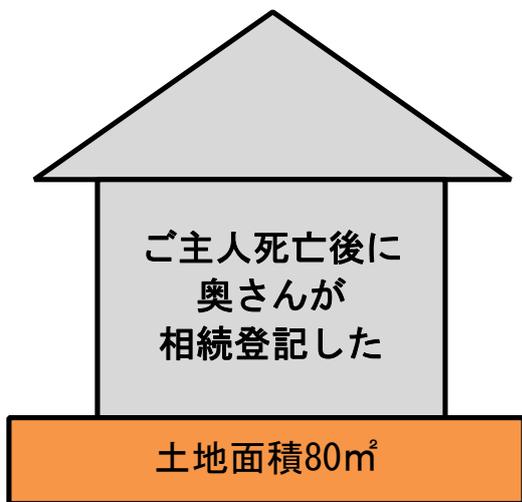
A

上記のように亡くなったご主人が所有しているマイホームの土地について同居していた奥さん、同居しているお子さん、同居していないお子さんなどが相続した場合の「居住用小規模宅地の評価減の特例」が平成22年度に増税になる改正がありました。

その改正内容を上記の事例で以下に説明しましょう。

なお、相続登記のやり方については次号で説明します。

ご主人が亡くなった時の相続



奥さん(母親)が亡くなった時の相続



ご主人が死亡したときに相続人は奥さんと息子さん。ご主人は遺言で奥さんにマイホームを相続していました。今回奥さんが亡くなったので息子さんが相続することになりましたが、息子さんはこの家に住むつもりありません。



息子さんがこの家に住まないとなると奥さん名義のこの土地の相続評価額は
どうなるのですか？

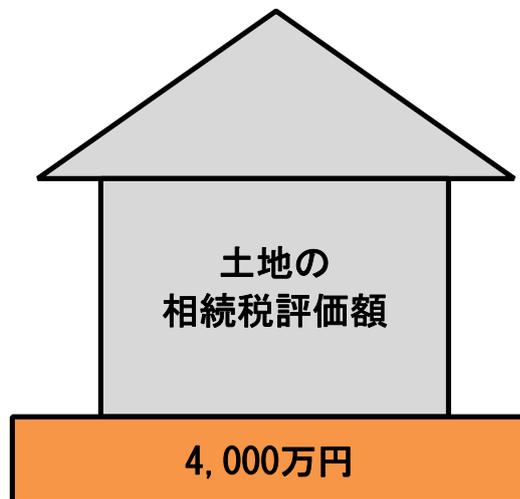


●いままでは

息子さんがこのマイホームに住むか住まないかに関係なく、居住用小規模宅地は200㎡部分のすべてに相続評価額が50%に軽減されました。

●これからは

軽減はありません。軽減されるには息子さんがこのマイホームに住み続けるが条件になるからです。息子さんは福岡にマイホームがあり、居住しないといことなので軽減されません。



相続税評価額の路線価が
1㎡あたり500,000円。

●これから

相続評価額

$= 500,000円 \times 80㎡ = 4,000万円$

●いままでは

相続評価額が50%に軽減。

$4,000万円 \times 50\% = 2,000万円$

いずれ相続税の基礎控除額は5,000万円+1,000万円×法定相続人数から3,000万円+600万円×法定相続人数になるといわれています。となると、いままでの居住用小規模宅地の評価減なら相続税はかからなかったです。

基礎控除額=5,000万円+1,000万円×1人=6,000万円>2,000万円

これからは基礎控除額=3,000万円+600万円×1人=3,600万円<4,000万円
で相続税がかかる対象になります。



以前ご主人がなくなって奥さんがマイホームをすべて相続しました。奥さんがこのマイホームに住んで相続した場合のいままでとこれからの違いを教えてください。



ご主人が亡くなって、奥さんは継続してこのマイホームに住み続けました。この場合は、

●いままで

80%軽減されます。それも240㎡までです。

●これから

おなじです。80%軽減されます。それも240㎡までと同じです。

つまりご主人から相続したマイホームを相続税を払うために売却して住めなくなるのを避けるために軽減率、軽減面積に変更はありませんでした。



ご主人がなくなって奥さんと息子さんがマイホームを相続していた場合のいままでとこれからの違いを教えてください。



ご主人が亡くなって、奥さんと息子さんが半分ずつ相続したとします。ただし、息子さんはこのマイホームに住みません。

この場合は、

●いままで

80%軽減されます。それも240㎡までです。

●これから

奥さんが相続する120㎡(240㎡の半分)は80%軽減されます。

息子さんは居住しないので120㎡(240㎡の半分)は全く軽減されません。

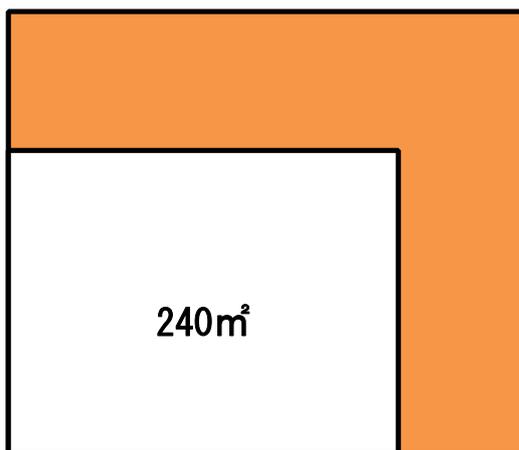
ここでも住むことが軽減される条件になります。



240㎡の軽減とはどういうことですか？



例えば、ご主人から相続したマイホームの土地が300㎡あったとします。300㎡のうち240㎡までは軽減されるが、残りの60㎡は軽減されないということです(軽減80%の場合)。



全体が300㎡の土地

相続税評価額の路線価が
1㎡あたり500,000円。

●240㎡までの評価額

相続評価額
=500,000円×20%×240㎡
=2,400万円

●残り60㎡の評価額

相続評価額
=500,000円×60㎡=3,000万円
合計：5,400万円になります。



改正された居住用小規模宅地の軽減特例をまとめてください。



下記の図のようになりました。結局、居住を続けるか否かが軽減条件です。

宅地		いままで		これから	
		面積	軽減率	面積	軽減率
居住用宅地	居住継続する	240㎡	80%	240㎡	80%
	居住継続しない	200㎡	50%	—	—