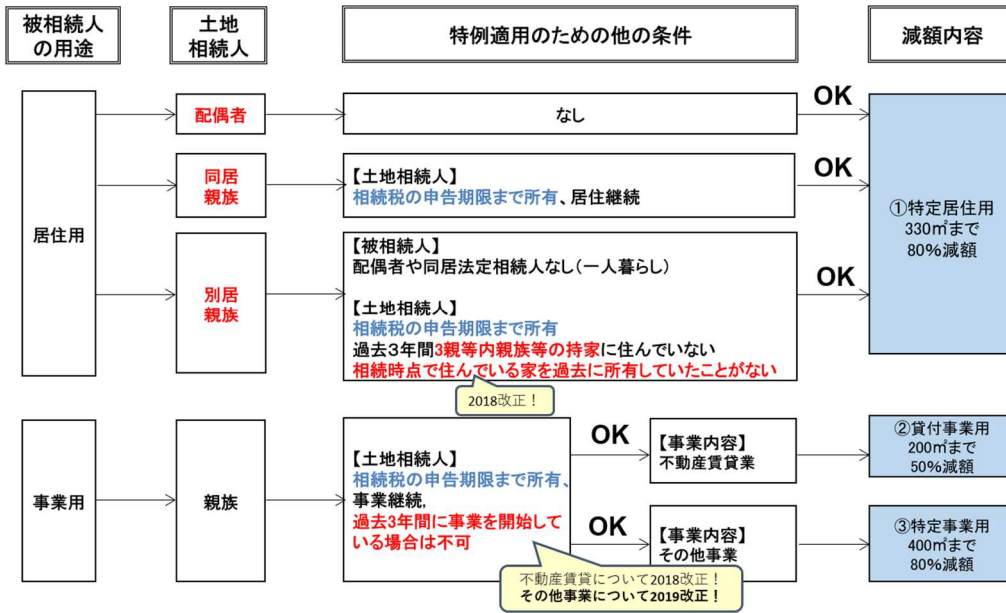


《小規模宅地等の特例適用要件》



※1. ①②③に該当する複数の土地がある場合は、一定の調整計算をして、特例を適用します。
※2. セミナー用に基本事項を簡易にまとめています。建物や賃料などの細かい要件は省略しています。

TAX ニュースレター

東栄税理士法人
03-5778-4722
http://toeitax.co.jp/

2022/11月号

小規模「家なき子特例」:海外持ち家の場合

国内持ち家の場合は不可 海外持ち家の場合は…

今月は相続税の話題です。不動産の相続において最も重要な特例、小規模宅地等の特例の中でも一番複雑な「家なき子特例」について、さらにニッチなところまで踏み込んだポイントです。近年は海外居住の方も増えており、海外持ち家の相続人がいるケースのご相談が増えていると感じております（特例の内容については2018/01号参照）。

被相続人の自宅についての適用パターンは主に3パターンあり、その中で唯一子供が同居していなくても使える要件が通称「家なき子特例」です。なぜこのような名称なのかと言うと、「相続人が相続開始前3年以内に国内持ち家に住んでいないこと」という要件があり、通常は賃貸暮らしの子供＝家なき子が対象になるためです。この特例は以前本人や配偶者所有でなければOKだったため、子供に建物名義を贈与等して簡単に「家なき子」になる節税策が横行し、結果2018年に改正され、親族や同族会社所有でも不可ということになりました。

ところで、左記要件では国内持ち家に限定されているため、前述の海外持ち家の場合は適用できるのではないかとされる方も多いと思います。実際改正前までは適用が可能でしたが、当該改正ではもう1つ「相続時に住んでいる家を一度も所有したことがないこと」という要件が追加され、なんとこちらの要件にはさり気なく「国内」という文字が消えているのです。当時この要件は親族以外の関係者名義にして節税することを防止するためとされていたので大半の専門家も見逃していました（もしかしら法律を作った役人も…？）。

したがって、改正後は海外持ち家の場合も不可ということになります。ただし、こちらの要件は逆に親族所有等の要件は入っておらず、例えば海外居住の娘の持ち家が娘本人ではなく夫所有ということであれば適用が可能なので適用漏れの無いように注意しましょう。

今月のコメント

我がマンUはテンハグ体制となり数か月が経ちました。最初の2試合は散々な出来で目も当てられない内容でしたが、そこからすぐに立て直し今はかなり内容、結果ともに良くなっています。テンハグはメンバー選びや試合中の交代なども非常に理にかなって見ていて納得感があります。また、試合後のインタビューも誠実で聡明な印象を受けます。コロナは問題行動なども多く非常に扱いの難しいスター選手ですがそういった選手への対応も媚びる訳でもなく排除する訳でもなく誠実です。試合コンセプトも縦に早い攻撃的な志向で見ていて面白いと思います。今年取った選手（ほぼ在籍していた元アヤックスですが）も全員当たりで特にリサンドロマルチネスは視野が広くテンハグサッカーにはなくてはならない選手です。ついにファーガソン以来の当たりの監督が来た感があります。それにしてもサッカーは監督の力量がかなり影響の大きいスポーツだと改めて思います。それと選手個人の裁量や特徴が与える影響とのバランスが秀逸だと思えます。世界最大のスポーツである理由はそういったところにもあるんですね。

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9階

Email : okamoto@toeitax.co.jp