

小規模宅地等の特例 相続開始前 3 年以内の貸付は除外に

平成 30 年度の改正で、相続開始前 3 年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等は『貸付事業用宅地等の小規模宅地等の特例※』が受けられないこととなりました。これは平成 30 年 4 月 1 日以後の相続等から適用されますが、経過措置として、平成 30 年 3 月 31 日までに貸し付けた宅地等については、その 3 年以内に相続があっても適用の対象となります。

※ 被相続人等の不動産の貸付用宅地等で貸宅地など（限度面積 200 m²まで）について、相続税計算時に評価額を 50%減額される特例です。

《33 年 3 月 31 日までの相続》

平成 30 年 4 月 1 日以後の相続等から、相続開始前 3 年以内に新たに貸付事業の用に供された宅地等は貸付事業用宅地等の対象から除外されます。

ただ、同日から 33 年 3 月 31 日までに生じた相続等については、経過措置により平成 30 年 4 月 1 日より前に貸付事業のように供された宅地等は、相続開始前 3 年以内の貸付であっても、従来どおり貸付事業用宅地等として特例の対象となります。

経過措置を適用するにあたって、平成 30 年 3 月 31 日までに貸付事業の用に供されていたことを証する書類の提出義務はありませんが、制度変更の過渡期であり、同日までに貸付が行われたかを所得税確定申告の不動産所得用の収支内訳書や不動産の賃貸契約書などによって事業実態が確認されることも考えられます。

《相続開始まで 3 年を超えて事業的規模の貸付けがあった場合》

上記のとおり今回の改正で相続開始前 3 年以内の貸付けは貸付事業用宅地等の対象から除外されましたが、相続開始まで 3 年を超えて事業的規模で貸付けを行っていた場合には、相続開始前 3 年又は 30 年 4 月 1 日以後の貸付であっても、小規模宅地等の特例の対象になります。