

営業社員のための『不動産税務通信』R5.2月号

父と息子の間で賃貸借契約を結んで父所有の建物に息子が居住している。父に相続が発生したら小規模宅地は特定居住用宅地？貸付事業用宅地？

両方のケースが考えられますので下記事例で検討してみましょう。

事例

- ・土地と建物は父所有
- ・建物は区分所有されていない
- ・1階父夫婦居住用
- ・2階長男と家族居住用
- ・3階第三者が使用
- ・長男の賃貸借契約条件は3階賃貸の第三者のものと同水準
- ・父夫婦と長男家族は生計別
- ・土地と建物は長男が相続

3F	第三者へ賃貸
2F	長男と家族居住
1F	父と母居住

建物：父所有

土地：父所有

○特定居住用宅地について

父が居住している一棟の建物に長男が居住しているため、長男の居住部分につき小規模宅地等の特例の適用があると考えられます。

○貸付事業用宅地について

3階部分については第三者に賃貸しているため小規模宅地等の特例の適用があると考えられます。

2階部分については長男が相続したことによって長男に対する賃貸借契約が継続しなくなるため事業継続要件を満たさず貸付事業用宅地としての小規模宅地等の特例はないと考えられます。

小規模宅地等の特例は相続税評価額を大きく引き下げることができます。しかし、実務においては所有状況や建物の使用用途などは様々なケースが存在し特例の適用の可否を判断するには知識と経験が求められます。適用の判断でお悩みの方は是非東京シティ税理士事務所にご相談ください

※この記事は、配信用に税金を簡易な表現で記載しております。実際の判定・適用の際には必ず税理士等の専門家にご相談・ご確認することをお奨めします。

■電話・メール相談



TEL : 03-3344-3301
FAX : 03-3344-9053
Mail : ask@tokyocity.co.jp

ご利用時間 09:30~17:30
(土・日・祝は12:00~13:00除く)

編集担当：川内 美香



面接相談

新宿相談所（新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分） 03-3344-3301
横浜相談所（横浜スカイビル20階：横浜駅直結） 045-440-6678
東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分）
03-3344-3308