

編集発行人

株式会社 船井総合研究所

取締役 三上 元

TEL:06-314-3901

株式会社FPシミュレーション

代表取締役・税理士 三輪 厚二

TEL:06-946-8011

◇相当地代の貸付けで

底地の評価が16%まで大幅軽減

Q：オーナーである個人が自ら主宰する法人に土地・建物を貸し付けている場合、相続税では小規模宅地特例として80%減額されるそうですが、要件について教えて下さい。

A：相続税では、土地の評価上200㎡までの部分については一定の要件に該当する場合50%又は80%の減額があります。その中の一つに「特定同族会社事業用宅地等」に該当する場合には80%評価減が認められています。

土地はオーナー、上物は法人が所有しており、相当の地代で貸付けていれば、その底地としての土地の評価は8割で評価されます。さらに「特定同族会社事業用宅地等」の要件を満たしていれば、更に8割減、つまり2割評価となるので80%×20%=16%となり、大幅な軽減があるというわけです。

さて、「特定同族会社事業用宅地等」の要件は相続開始直前から相続税の申告期限まで次の要件を満たしている宅地をいいます。

- ①相続開始直前において被相続人又は被相続人と生計を一にする親族が株式・出資の50%以上を有する法人であること。
- ②①の法人の事業（不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業及び準事業を除く）の用に供されていた宅地等であること。
- ③宅地等の取得者のうちにイとロの要件を満たす被相続人の親族がいること。

イ. 申告期限において役員等であること

ロ. 宅地等を申告期限まで保有していること

