

知って得する賃貸住宅経営

2010.1.1号

あけましておめでとうございます。本年もどうぞ宜しくお願い申し上げます。

公表！税制改正大綱～その1 小規模宅地の特例～

民主党政権となって初の税制改正大綱がようやく公表されました。例年より1週間遅れての公表です。自民党政権時代と比べて全体的に丁寧な言い回しで、税制に詳しくない人でも理解できるよう配慮されています。しかし肝心の改正内容については今後の検討事項とされているものも多く、まだまだ流動的である感を否めません。そして何よりも、今後の検討事項となっているものも含め、高所得者層への課税強化を通じて低所得者層への再配分を促進する姿勢が鮮明となっている点が特徴的です。所得控除方式から、税額控除方式、あるいは給付つき税額控除方式、そして手当支給方式への移行が鮮明になっています。具体的には扶養控除の廃止、特定扶養控除については存続するも19歳未満については現行63万円の控除から38万円の控除に縮小されます。これはこども手当の支給や公立高校の授業料無償化に関連したものです。今後は配偶者控除の見直し、給与所得控除の上限設定などが検討されています。

そのような中、アパートオーナーに関連が深い改正が2つ決まりました。一つは相続税における小規模宅地等の評価減の特例の改正です。そしてもう一つは消費税の還付申告が実質的に制限されたことです。残念ながら、どちらも増税につながる話です。

これらの改正について、今回と次回の2回に分けて解説します。

★相続税・小規模宅地等の評価減の特例の改正

相続税の中心となる財産はもちろん土地です。一般的な家族構成を前提とすれば、都心の一等地に土地を所有しているだけで間違いなく相続税の対象となるでしょう。土地の評価額が何億にもなるからです。しかしそこが自宅であったり、お店の敷地であったりした場合には大変なことになる。相続になったばかりに自宅を手放す羽目になってしまいます。そこで亡くなった方がそこで生活していたり、仕事場にしているような土地については、相続税の評価額を大きく下げる特例があります。これを小規模宅地等の評価減の特例といいます。この特例の中でも、

亡くなった方の所有する住んでいた土地、仕事場としていた土地については、最大でそれぞれ240㎡、400㎡までの部分について、80%を評価額から減額できます。これを特定居住用あるいは特定事業用宅地等といいます。「特定」になるにはいくつかの条件があります。その一つが相続人はその土地を相続税の申告期限まで保有し続けなければならないというものです。改正の1点目は、もし保有し続けなかった場合の扱いが変わります。

次に改正の2点目は、特定居住用宅地等に賃貸併用住宅など、自宅以外の用途を兼ねた建物がある場合の扱いが変わります。

	改正前	改正後												
申告期限まで土地を保有し続けなかった場合	特定に該当しなくても200㎡までの部分については50%の減額	減額はなし（特例の対象から除外）												
特定居住用宅地等に自宅以外の用途を兼ねた建物がある場合	建物全部を自宅として扱い、その敷地のすべてを特定居住用宅地等として扱う。 ① <table border="1"><tr><td>3階</td><td>自宅</td></tr><tr><td>2階</td><td>アパート</td></tr><tr><td>1階</td><td>アパート</td></tr></table> → 240㎡全体を80%評価減できる	3階	自宅	2階	アパート	1階	アパート	自宅とそれ以外の部分を按分して、別々に評価減の計算をする。 ① <table border="1"><tr><td>3階</td><td>自宅</td></tr><tr><td>2階</td><td>アパート</td></tr><tr><td>1階</td><td>アパート</td></tr></table> → 1/3の80㎡は特定居住用、それ以外はその他の事業用	3階	自宅	2階	アパート	1階	アパート
3階	自宅													
2階	アパート													
1階	アパート													
3階	自宅													
2階	アパート													
1階	アパート													

協力：監修 公認会計士・税理士 金田一広幸 CFP 高坂繁樹

編集 株式会社ELハウジングカンパニー

記載内容は平成21年12月現在のものです。

※無断転載を禁止します