

発行所

株式会社 FPシミュレーション

大阪府中央区農人橋 1-4-31 Tel:06-946-8011

編集発行人：税理士 三輪 厚二 Fax:06-946-8727

改正された居住用資産の評価減

Q：母が今年急病で亡くなりました。父は5年前に他界しているのので、相続人は私と弟の二人です。

母の住んでいた自宅を、どちらが相続するかに際し、相続税に影響はありますか。

A：税金のためだけに遺産分割を決めるわけにもいかないでしょうが、ご心配のように誰が相続するかで税額が変わってきます。

もし、あなたがご自身の自宅を別にすでにお持ちで、弟さんが借家住まいのような場合には、どちらがお母様の自宅を相続するかで大きく税額が異なってきます。

というのも、税制改正により居住用の小規模宅地(200㎡まで)の評価減の割合が、平成6年から80%と50%に区分されることになったからです。

親が一人暮らしをしていて、子供が他の場所に自宅を構えている場合には、親の居住用宅地を相続しても50%しか評価減できません。

しかし、相続開始前3年の間、自己又は自己の配偶者所有の家に居住したことがない親族が相続すると80%減の適用ができます。この場合には居住要件は有りませんので、相続した人が実際に住んでいなくても80%の評価減の適用があります。

例えば母親の居宅の敷地が200㎡で総額1億円だとすると、あなたが相続すれば5,000万円の評価となり、弟が相続すれば2,000万円の評価で済むことになります。

