

編集発行人 株式会社FPシミュレーション 代表取締役 三輪 厚二 TEL:06-946-8011
 株式会社 船井総合研究所 取締役 三上 元 TEL:06-314-3901

別居の2世帯住宅も特定居住用に該当

Q：父親が所有している土地の上に2世帯住宅を建てて住んでいます。相続があった場合、私達息子夫婦が住んでいる部分の土地も小規模宅地の減額の対象になりますか。

A：配偶者以外の親族が2世帯住宅を相続した場合、小規模宅地特例の特定居住用宅地に該当するためには、原則として同居が要件ですが、別所帯でも一定の要件を満たせば80%の評価減の適用があります。

別個に居住していた場合であっても、

- ①被相続人が単独で居住している建物と同一敷地内に親族が居住し、
- ②建物すべてを被相続人並びにその親族が所有していた場合で、
- ③同一敷地内に居住していた親族が相続し、かつ、申告期限まで居住しており、
- ④その旨の申告がある場合に限り、同居親族として認められます。

2世帯住宅については、従来は敷地部分を按分しなければなりませんでした。この改正によりその必要はなくなり、緩和されたこととなります。

建物の所有については、被相続人又はその親族がすべてを所有している必要はなく、被相続人50%、親族が50%というように併せて100%所有していればよいこととなります。

同一敷地内で2棟の建物に別れて居住していた場合は、この取り扱いは適用されません。

