

# 梅ヶ枝中央会計

## 【特定居住用宅地等】二世帯住宅・マンション1棟に被相続人・相続人の居住

Q 二世帯住宅の改正点等は？

A 生計が別であっても、一棟の建物が区分登記されていない場合は、特例の適用対象となることが明確化されました。

### 【居住用宅地等の適用要件】

相続開始の直前において被相続人等の居住の用に供されていた宅地等で、次の表(特例の適用要件)の区分に応じ、それぞれに掲げる要件に該当する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得したもの(それぞれの要件該当する被相続人の親族が相続又は遺贈により取得した持分の割合に応じる部分に限られます。)をいいます。

区分	特例の適用要件		
	取得者	取得者ごとの要件	
被相続人の居住の用に供されていた宅地等	1	被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」はありません。
	2	被相続人の居住の用に供されていた <b>一棟の建物</b> に居住していた親族(注)	相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続きその建物の居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有している人
	3	上記1及び2以外の親族	①から③に該当する場合で、かつ、次の④及び⑤の要件を満たす人 ① 相続開始の時に、被相続人若しくは相続人が日本国内に住所を有していること、又は、相続人が日本国内に住所を有していない場合で日本国籍を有していること ② 被相続人に配偶者がいないこと ③ 被相続人に、相続開始の直前においてその被相続人の居住の用に供されていた <b>家屋</b> に居住していた親族でその被相続人の相続人(相続の放棄があった場合にはその放棄がなかったものとした場合の相続人)である人がいないこと ④ 相続開始前3年以内に日本国内にあるその人又はその人の配偶者の所有する家屋(相続開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋を除きます。)(に居住したことがないこと ⑤ その宅地等を相続税の申告期限まで有していること
被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の居住の用に供されていた宅地等	1	被相続人の配偶者	「取得者ごとの要件」はありません。
	2	被相続人と生計を一にしていた親族	相続開始に直前から相続税の申告期限まで引き続きその家屋に居住し、かつ、その宅地等を相続税の申告期限まで有している人

(注)「被相続人の居住の用に供されていた**一棟の建物**」に居住していた親族とは、次の(1)又は(2)のいずれに該当するかに応じ、それぞれの部分に居住していた親族のことをいいます。

(1)被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物が、「建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物(※)」である場合  
被相続人の居住の用に供されていた部分

(2)(1)以外の建物である場合  
被相続人又は被相続人の親族の居住の用に供されていた部分

※「建物の区分所有等に関する法律第1条の規定に該当する建物」とは、区分所有建物である旨の登記がされている建物をいいます。

### 【配偶者以外の親族が取得する場合】

配偶者以外の親族が取得する場合は、被相続人等の居住の用に供されていた宅地等は、「一棟の建物」に居住し、申告期限まで有しているか、居住していない場合は、①配偶者がいない②3年以内にその人又はその人の所有する家屋(土地ではない)に居住したことがない(いわゆる「家無し要件」)等であれば、適用対象となります。

### 【一棟の建物の明確化】

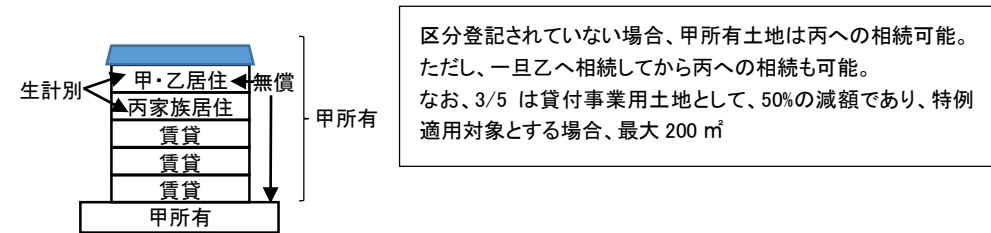
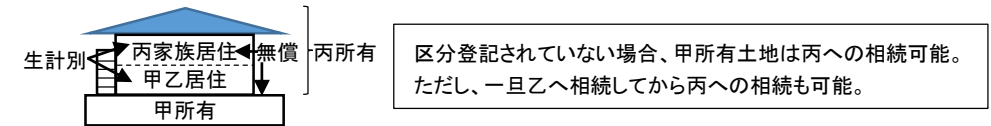
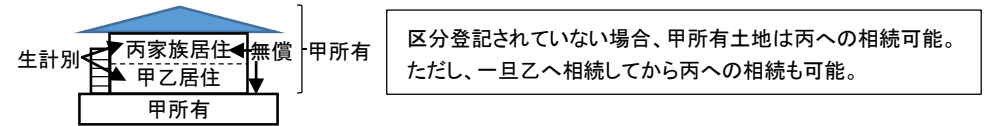
「一棟の建物」とは、**区分登記されていない場合は、一括して適用対象**となることが明確になりました(措令 40 条の2⑩、措通 69 の4-21)ので、

- ・「一棟の建物」で、「区分登記されていない」二世帯住宅
- ・「一棟の建物」で、「区分登記されていない」マンション等があり、

配偶者以外の相続人が

- ・相続開始の直前から相続税の申告期限まで引き続き居住し、その宅地等を申告期限まで有している
- ・被相続人の配偶者がおらず、相続人の配偶者を含め3年超、所有家屋に居住していない(社宅等)場合等は、特例の適用対象となります。

(甲…被相続人、乙…甲の配偶者、弊…甲の子)



# 梅ヶ枝中央会計

## 資料

以下、原文に筆者の強調・コメントを追加

### 二世帯住宅等

<b>措令</b> (小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例) 第四十条の二 10 法第六十九条の四第三項第2号イに規定する政令で定める部分は、次の各号に掲げる場合の区分に応じ当該各号に定める部分とする。 一 被相続人の居住の用に供されていた一棟の建物が建物の区分所有等に関する法律第一条の規定に該当する建物である場合 当該被相続人の居住の用に供されていた部分 二 前号に掲げる場合以外の場合 被相続人又は当該被相続人の親族の居住の用に供されていた部分
<b>措通</b> (被相続人の居住用家屋に居住していた者の範囲) 69の4-21 措置法第69条の4第3項第2号イに規定する当該被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた者とは、当該被相続人に係る相続の開始の直前において当該家屋で被相続人と共に起居していたものをいうのであるから留意する。この場合において、当該被相続人の居住の用に供されていた家屋については、当該被相続人が建物でその構造上区分された数個の部分の各部分(以下69の4-21において「独立部分」という。)を独立して住居その他の用途に供することができるもの(以下69の4-21において「共同住宅」という。)の独立部分の一に居住していたときは、当該独立部分をいうものとする。 なお、同号イに規定する親族で、被相続人の居住に係る共同住宅(その全部を被相続人又は被相続人の親族が所有するものに限る。)の独立部分のうち被相続人が当該相続の開始の直前において居住の用に供していた独立部分以外の独立部分に居住していた者がいる場合(当該被相続人の配偶者又は当該被相続人が居住の用に供していた独立部分と共に起居していた当該被相続人の民法(明治29年法律第89号)第5編第2章に規定する相続人(相続の放棄があった場合には、その放棄がなかったものとした場合における相続人)がいない場合に限る。)において、その者について同号イに規定する当該被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた者に当たる者であるものとして申告があったときは、これを認めるものとする。(平20課資2-1、課審6-1改正) (注) 措置法第69条の4第3項第2号ロに規定する被相続人の居住の用に供されていた家屋に居住していた親族についても、上記に準じて取り扱う。

本資料は、当社が信頼できると判断した情報源から取得した情報に基づいて作成いたしておりますが、その正確性、完全性を保証するものではありません。本資料の内容につきましては、貴社のご判断に基づき、ご活用いただきますようお願いいたします。なお、本資料の内容に関する一切の権利につきましては当社に帰属し、本資料の全部又は一部を当社の承諾なしに公表又は第三者に伝達することはできませんので、貴社限りとしてご活用ください。