

# 梅ヶ枝中央会計

## 【特定事業用宅地等】…貸付事業との相違・留意点

Q 事業宅地として特例を適用する場合の留意点は？

A 貸付事業との違いを明確にした上で、相続パターンにも留意が必要です。

### 【貸付事業との違い】

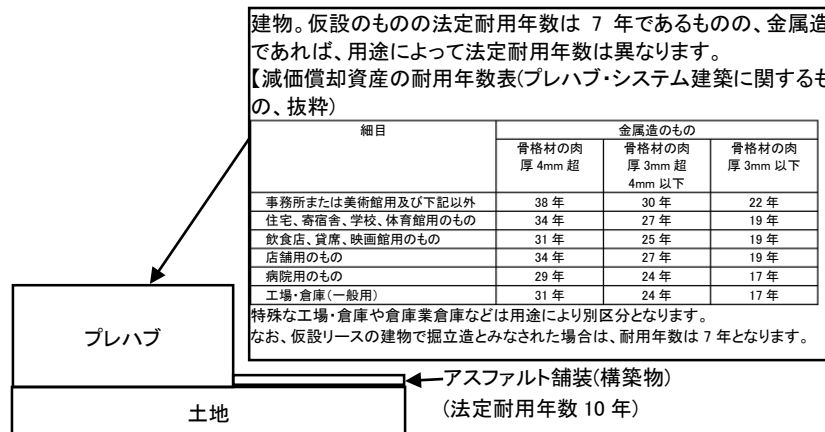
貸付事業用宅地(50%の減額、かつ、最大 200 m<sup>2</sup>)の範囲は、以下のとおり、広範囲となります。

相続開始の直前において被相続人等の「不動産貸付業」、「駐車場業」、「自転車駐車場業」及び事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で相当の対価を得て継続的に行う「準事業」

ただし、以下の場合は、貸付事業用宅地とはなりません。

|             |  |
|-------------|--|
| 使用人の寄宿舎等の敷地 | 被相続人等の営む事業に従事する使用人の寄宿舎等(被相続人等の親族のみが使用していたものを除く。)の敷地の用に供されていた宅地等は、被相続人等の当該事業に係る事業用宅地等に当たるものとする。(平 22 課資 2-14、課審 6-17、徴管 5-10 改正)(措通 69 の 4-6)   |
| 下宿          | 下宿等のように部屋を使用させるとともに食事を供する事業は、措置法第 69 条の 4 第 3 項第 1 号及び第 4 号に規定する「不動産貸付業その他政令で定めるもの」に当たらないものとする。(平 22 課資 2-14、課審 6-17、徴管 5-10 改正)(措通 69 の 4-14) |

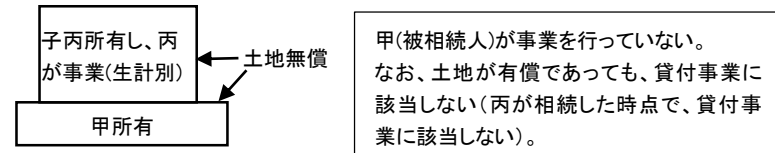
従って、建物の他、アスファルト舗装の「構築物」がある土地について、駐車場がある場合、あくまで、事業用であり、貸付事業ではないことを明確にする必要があります(単純なコインパーキングは、貸付事業)。



### 【相続パターンによる留意点】

被相続人の事業の用に供されていた宅地等を、相続又は遺贈により取得した親族が、相続開始時から申告期限まで引き続きこの宅地を有し、かつ、当該事業の用に供している場合に、事業用宅地に該当します。

しかし、以下ケースの場合、**土地の取得者が事業を継続していない**ことから、貸付事業用宅地には該当せず、**80%の減額はできません**。



### ＜特定事業用宅地等の要件＞

| 区分                                   | 特例の適用要件          |   |
|--------------------------------------|------------------|---|
| 被相続人の事業の用に供されていた宅地等                  | 事業承継要件<br>事業継続要件 | その宅地等の上で営まれていた被相続人の事業を相続税の申告期限までに承継し、かつ、その申告期限までその事業を行っていること。 |
|                                      | 保有継続要件           | 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事業の用に供されていた宅地等 | 事業継続要件           | 相続開始の直前から相続税の申告期限まで、その宅地等の上で事業を行っていること。                       |
|                                      | 保有継続要件           | その宅地等を相続税の申告期限まで有していること。                                      |