



2013年7月16日(火)

小栗キャップの News Letter

税理士法人オグリ 代表社員 小栗 悟

〒500-8847 岐阜県岐阜市金宝町1-3 岐阜第一生命ビル4F

TEL: 058-264-8858 FAX: 058-264-8708

Email: info@otc-oguri.com <http://www.otc-oguri.com>

2世帯住宅に人気

評価が8割引の特例を最大活用

相続の際に土地の評価を8割引にできる「小規模宅地等についての特例」の見直しにより二世帯住宅が注目されています。

「小規模宅地等についての特例」とは、被相続人の居住用・事業用・貸付用などに利用されていた土地について、その評価額の一定割合を減額して課税価格とするものです。たとえば相続税評価額1億円の土地で被相続人の居住用であったものを、配偶者等一定の相続人が相続した場合、課税価格は、80%減額され2000万円となります。

適用対象の土地面積が拡大

さらに居住用宅地について、対象面積の上限が今までの240平方メートルから330平方メートルに拡大され、さらに限度面積に満たない部分については、不動産賃貸用の土地（貸付事業用宅地等）からも適用が受けられます。なお、貸付事業用宅地等は、200平米まで50%の減額です。

「同居」の概念が変わった完全二世帯住宅でも特例の適用が

現在、被相続人の自宅の土地に関しては配偶者・同居の親族・生計を同一にする親族・持家のない別居している親族。が相続により取得した場合に特例の適用があります。

しかし内部で行き来のできない二世帯住宅については、それぞれが独立した家屋と見なされ、子どもは小規模宅地等の特例を受ける条件である「同居の親族」には当たらないとされてきました。そのため、特例の適用を受けることができませんでした。（しかし現実には、簡単な壁で仕切り、相続時には壁を壊す等様々な裏ワザが使われ、問題となるケースもありました。）

今回の改正では、租税特別措置法で明確に同じ建物なら良いと記されております。

極論すれば、同じマンションの別室でも良いとなりますが、やはりそれは政令でダメと言うことになっております。

消費税の税率UPも追い風に

また平成26年4月からの消費税率のUPもあり、2世帯住宅への駆け込み需要と関心が高まっております。

これもアベノミクス効果でしょうか？



これからは正々堂々と2世帯住宅が建てられる。