

主催：株式会社プロフェッションネットワーク

**小規模宅地等の特例に関する実務論点整理
(平成30年度改正準拠・前編)**

～小規模宅地等の特例に関する考え方を類型ごとに完全整理！～

平成30年5月9日(水)



Farbe 税理士法人
ファルベ不動産

税理士法人ファルベ不動産 代表
税理士・公認会計士 木下勇人



808-1900-1003-13

■ 具体的利用に関する三者関係

建物等		利用者 ・事業用 ・居住用	被相続人 生計一親族 生計別親族 特定同族会社 第三者
		所有者	被相続人 生計一親族 生計別親族 特定同族会社 第三者
宅地等		所有者	被相続人

1. 建物等の所有者が誰か？

- 被相続人、親族など（生計一親族、生計別親族、特定同族会社）であるか？
- 仮に、建物等の所有者が「第三者」の場合
貸付事業用宅地等（土地評価：貸地）の要件（土地賃貸借等）を満たした
場合のみ、本特例の適用対象となりえる
- また、利用関係が貸付事業が該当することを前提に
 - ・建物等の所有者が第三者（個人・法人）
 - ・建物等の利用者（所有者：被相続人）が第三者（個人・法人）
の場合には、貸付事業用宅地等（土地評価：貸家、貸家建付地）

2. 対象地、又は、建物等の利用関係が、「有償」か「無償」か？

- 特定同族会社事業用宅地等、貸付事業用宅地等の判断基準になる
- 「貸付事業」に該当すれば
特定事業用宅地等又は特定居住用宅地等に該当しない
- 無償（土地の貸付、建物の貸付）の場合、
特定同族会社事業用宅地等、貸付事業用宅地等には該当しない

■ 措通69-4-4：被相続人等の事業の用に供されていた宅地等の範囲

措置法第69条の4第1項に規定する被相続人等の事業の用に供されていた宅地等（以下69の4-18までにおいて「事業用宅地等」という。）とは、次に掲げる宅地等をいうものとする。（平19課資2-7、課審6-5、平19課資2-9、課審6-11、平20課資2-1、課審6-1、平21課資2-7、課審6-10、徴管5-13、平22課資2-14、課審6-17、徴管5-10改正）

- (1) 他に貸し付けられていた宅地等（当該貸付けが事業に該当する場合に限る。）
- (2) (1)に掲げる宅地等を除き、被相続人等の事業の用に供されていた建物等で、被相続人等が所有していたもの又は被相続人の親族（被相続人と生計を一にしていたその被相続人の親族を除く。）が所有していたもの（被相続人等が当該建物等を当該親族から無償（相当の対価に至らない程度の対価の授受がある場合を含む。以下69の4-33までにおいて同じ。）で借り受けていた場合における当該建物等に限る。）の敷地の用に供されていたもの