

相続ニュース

Vol.0147

2017年8月21日(月)

担当：MS事業部 太田

ASKコンサルティング株式会社

〒460-0002 名古屋市中区丸の内3-22-21

損保ジャパン日本興亜名古屋ビル1F

TEL 052-971-1122 FAX 052-971-4488

<http://www.ask-consult.co.jp/>

二世帯住宅

はじめに

ハウスメーカーのチラシなどで「二世帯住宅にすると相続税が下がる」と見聞きしたことがある方も多いかと思います。今回はこの二世帯住宅を利用した相続税対策についてお話しします。

小規模宅地の減額

住宅用地については一定の要件を満たす場合には評価が80%減額できるという特例があります。これを小規模宅地の減額といいます。

一定の要件とは

- ①配偶者が取得する
- ②同居親族が取得する
- ③配偶者のいなく、自分の持家に住んでいない別居親族が取得する

のいずれかです。子が相続する場合は②か③の要件を満たす必要があります。

二世帯住宅の取り扱い

同居すれば80%減額が適用されるといっても、家庭の事情で同居に踏み切れない場合も多いかと思います。そこで注目を浴びているのが二世帯住宅です。二世帯住宅に親子で居住すれば同居している事として扱われるのです。平成25年以前は完全独立の二世帯住宅は適用範囲外でしたが、

平成26年の法改正で適用されることとなりました。

区分登記に注意

この規定を適用するにあたって注意しなければならないのは、区分登記をしてはいけないという事です。二世帯住宅の場合、自己の居住部分のみを独立して登記(区分登記)する事ができます。しかし、区分登記をすると二世帯住宅であっても、別居しているという扱いになり、80%減額が適用されません。

相続後の取り扱い

相続が発生した後に親の居住部分をどうするかという問題も生じます。自己使用をするのであれば問題ありませんが、処分を検討する場合は「二世帯で住む」という特殊な用途の住宅になるため、売却が難しく市場価値も低めになる傾向があります。

おわりに

二世帯住宅によって80%減額が適用できることは非常に大きなメリットがあります。しかし、相続税の減額だけに目がいき、相続後の利用・処分を考えないとかえって損をする事もあります。

相続対策は減税以外にも検討すべき内容が多く複雑です。お悩みの際は是非ASKにお尋ねください。