

受付月日	29. 8. 17	相談者	■■■■■	相談NO	■■■■■
税目	相続税	項目	小規模宅地の特例の課否判定		

### 相談（質問）事項

父親、娘、孫の親族関係において、父親は孫と父親所有の戸建住宅に居住、娘は父親が取得するマンションに居住している。このたび父親Aが亡くなり相続が開始した。父親は遺言により戸建の居住用財産を孫に遺贈することとしていたため、孫は遺贈により居住用財産を取得した。孫は、その居住用財産が老朽化していたため相続開始後に建物を取り壊し、親族とともに新築工事を行った。この場合、新築建物を親族と共有名義にする予定であるが、小規模宅地の特例の適用はあるか。

### 検討結果等

#### 【回答】

相続税申告期限までに新築工事に着手し、完成後は速やかに居住開始するものであれば、特例は認められるものと判断します（租税特別措置法通達 69 の 4-19）。

なお、建物の所有権については、明文の規定はありませんが孫名義（持分で可）を付けておく必要があると考えます。

#### 【理由】

措置法第 69 条の 4 第 1 項では、「個人が相続又は遺贈により取得した財産のうち、当該相続の開始の直前において、当該相続若しくは遺贈に係る被相続人又は当該被相続人と生計を一にしていた当該被相続人の親族の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等…」と規定されており、被相続人と生計を一にしていた孫が遺贈で取得した財産も対象となります。

また、同法第 3 項では、「当該被相続人の配偶者又は当該被相続人の親族のうち相続開始の直前において当該宅地等の上に存する当該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者で、相続開始時から申告期限まで引き続き当該宅地等を有し、かつ、当該建物に居住している者が相続又は遺贈により取得したもの。」とされ、申告期限までの保有継続と居住継続が要件となっています。

この場合、措置法通達 69 の 4-19（申告期限までに事業用建物等を建替えた場合）により、「その親族の居住の用に供されている建物等が同号の申告期限までに建替え工事に着手されている場合に…（途中省略）…当該申告期限においても当該親族の居住の用に供されているものとして取り扱う。」と規定されています。

以上により、本件のケースはこれらの要件をいずれも満たしていることから、小規模宅地の特例の適用は認められると考えます。

なお、建築後の持ち分登記（共有）に関しての明文規定はないものの、法の趣旨からいえば、孫の持ち分登記がなされておれば、共有名義であっても特例適用は認められるものと考えます。

回答年月日

29.8.18

担当

■■■■■