

税理士情報ネットワーク

TAINS

Tax Accountant Information Network System



小規模宅地等の特例 居住用宅地を巡って

依田 孝子〔大森支部〕

はじめに

TAINSは、12月1日より「新システム」へ移行します。

税区分は、所得税・法人税・相続税・消費税・他国税・地方税・その他となり一部変更されます。

今までは、税目ごとに検索していましたが「新システム」では、複数の税目で検索することが可能になります。例えば、「生活の本拠」や「生活の拠点」といった所得税と相続税とに共通する情報は、一度に検索することが出来ます。

収録内容の区分は、判決・裁決・(法令)・通達・相談事例・(その他文書)・(旧情報)となります。

なお、()内の情報については、これから収録整備していく予定です。

以下、TAINSの収録情報の中から、小規模宅地等の特例のうち居住用宅地に係る判決等を紹介いたします。

1、2以上の居住用宅地

相続開始の直前において、被相続人等の居住の用に供された宅地等は、一定の要件により、評価減されます(措法69条の4①)。

「居住の用に供された宅地等」については、被相続人等がその宅地等に「生活

の拠点」を置いていたか否かによって判定されます(質疑応答事例1005)。

では、その「生活の拠点が二つ以上あった場合、両方の宅地等について、小規模宅地等の特例を適用することができるでしょうか。

平20・5・1佐賀地裁・Z8888-1343 (全部取消し・被告控訴・納税者勝訴)

この事案は、原告らが、被相続人が居住の用に供していたA市の家屋敷地と衣服販売の営業及び仕入れ等の拠点としていたB市内のマンション敷地(本件宅地)との二つの宅地について、小規模宅地等の特例(本件特例)の規定を適用して相続税申告をしたところ、C税務署長が、本件宅地については本件特例の適用はないとして更正処分を行ったため争われたものです。

佐賀地裁判決では、次のとおり、両方も居住用宅地と認めています。

①本件特例の解釈 所得税の特例(措法31条の3②)・措置令20条の3②)では、居住の用に供している家屋を2以上有する場合、主としてその居住の用に供していると認められる一の家屋に限ると規定されていますが、本件特例においてはそのような制限はされていないことから、本件特例の解釈として、面積要件さえ満たせば、複数存在することも許容されていると判断しています。

②居住用宅地の判断基準 本件特例の「居住の用に供されていた」宅地に該当するかどうかは、「相続人らが生活の拠点を置いていたかどうかにより判断すべきものであり、具体的には、その者の日常生活の状況、その建物の入居目的、その建物の構造及び設備の状況、生活の拠点となるべき他の建物の有無その他の事実を総合勘案して判定されるべきである」としています。

③「生活の拠点」の実態 認定事実によると、「被相続人によるマンションの利用は、単に娯楽や一時的な目的に出たものではなく、生活の改善を目的に、A市家屋及び本件マンション双方において生活することを選択した一つの生活スタイルに基づくもの」と認められています。「で、マンションは、被相続人が、生活の拠点として使用していたといえるから、本件宅地は、本件特例の「居住の用に供されていた」一宅地に当たると判断しました。

「居住の用に供されていた」一宅地に当たると判断した。被相続人の居住用建物の建築中に相続が開始した場合であっても、一定の条件下に「居住用宅地等」として取り扱われます(措法69の4-6)。

土地区画整理事業により仮換地指定を受け、従前地は更地、仮換地も更地で建築工事が着手できない状況で相続が開始した場合、「居住用宅地等」として小規模宅地等の特例を適用できるか否かが争われた事案があります。

平19・1・23最高裁・Z8888-1212 (一部破棄差戻し)

平16・11・26福岡高裁・Z254-98007 (棄却)

平16・1・20福岡地裁・Z254-9513 (却下・棄却)

福岡地裁判決及び福岡高裁判決では、「居住用宅地等」として取り扱うことはできないとして、小規模宅地等の特例の適用を認めませんでした。最高裁判決では、逆転して、その適用を認めています。

この最高裁判決により、措置法通達に69の4-1の3(公共事業の施行により従前地及び仮換地について使用収益が禁止されている場合)が追加され取り扱いが変更されています(平成19年7月4日資産課税課情報)。

なお、上記宅地が「特定居住用宅地等」に該当するか否かの判断等は、原審に差し戻されています。

3、特定居住用宅地

被相続人の居住用建物の建築中に相続が開始した場合であっても、一定の条件下に「居住用宅地等」として取り扱われます(措法69の4-6)。

土地区画整理事業により仮換地指定を受け、従前地は更地、仮換地も更地で建築工事が着手できない状況で相続が開始した場合、「居住用宅地等」として小規模宅地等の特例を適用できるか否かが争われた事案があります。

平19・7・19福岡高裁・Z8888-1310 (一部取消し)

この福岡高裁判決では、旧措法69条の3②ニハ規定する「生計を一にしていた」とは、「日常生活の糧を共通にしていたことを意味するものである」としたうえで、被相続人と控訴人は同居していないこと、生活費の支出が共通にされていることまでは認められないこと、被相続人に賃料収入があること等から、両者の生計は各自独立していたと判断されました。

②別居の親族が特例を受けられる場合の要件 旧措法69条の3②ロの文言のうち「その者又はその者の配偶者の所有する家屋」について争った事案があります。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

平15・8・29東京地裁・Z2533-9422 (棄却・確定)

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

定居住用宅地等の要件の一つである「生計を一にしていた」親族か否かについて判断されました。

平19・7・19福岡高裁・Z8888-1310 (一部取消し)

この福岡高裁判決では、旧措法69条の3②ニハに規定する「生計を一にしていた」とは、「日常生活の糧を共通にしていたことを意味するものである」としたうえで、被相続人と控訴人は同居していないこと、生活費の支出が共通にされていることまでは認められないこと、被相続人に賃料収入があること等から、両者の生計は各自独立していたと判断されました。

②別居の親族が特例を受けられる場合の要件 旧措法69条の3②ロの文言のうち「その者又はその者の配偶者の所有する家屋」について争った事案があります。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

原告らは、上記の家屋は、「所有権」の行使によって所有する家屋だけであって、つまり、「共有持分権」による所有する家屋は含まない旨を主張しましたが認められませんでした。

おわりに

TAINSには、上記のほか、小規模宅地等の特例に関する判決・裁決等が、事業用宅地等も含め多数収録されていますので、是非ご利用ください。

TAINSには、上記のほか、小規模宅地等の特例に関する判決・裁決等が、事業用宅地等も含め多数収録されていますので、是非ご利用ください。

記帳以上の価値がある、と顧問先も大喜び。

初めての人も安心な経理ソフト。導入したその日から使えます。

導入が簡単 「ACELINK」 「ACELINK Navi」上の顧問先データを「ACELINK Navi 記帳くん」にデータ連動できるため、初期設定が不要です。

操作が簡単 視覚的にわかりやすいアイコンを採用。家電感覚で操作できます。

コミュニケーションが簡単 「ACELINK Navi」と操作は同じ。スムーズに運用、サポートが行えます。iCompass機能で、顧問先と同じ画面でコミュニケーション。仕訳データのファイル転送も行えます。

[MJSシステムを導入されていない会計事務所様。まずはご相談ください。]

大好評!
ACELINK Navi 記帳くん
さらに使いやすく、
バージョンアップして
新登場!



会計事務所

顧問先



「記帳くん」で、会計事務所の先生から経営アドバイスもいただけて満足しています。

会計事務所と顧問先をつなぐ「会計システム」

