

いつもお世話になっております。

朝夕はまだ冷え込みますが、日差しは春めいてまいりました。

皆様にはお変わりございませんでしょうか。

それでは、今月の事務所だよりをお届けします。



「同居」はいつから？小規模宅地等の課税価格の減額

◆「同居するのが一番の節税」と聞きますが

「同居をするのが一番の節税」という言葉をたまに耳にします。所得税に同居老親等（扶養控除）や同居特別障害者（障害者控除）という制度もありますが、ここでは節税効果の高い相続税の「小規模宅地等の課税価格の特例」のことを言っています。

相続税では、居住用や事業用の宅地は、被相続人らの「生活の基盤」となっており、その処分に相当の制約があることから、一定の限度面積まで、課税価格の80%（又は50%）の減額を認めています。これを「小規模宅地等の課税価格の特例」といいます。

◆特定居住用宅地等の要件

被相続人の居宅の敷地となっている宅地を同居していた親族が相続等により取得した場合に、次の要件を充たすときは、「特定居住用宅地等」とし80%減額（330㎡まで）を受けることができます。

（1）居住継続要件

相続開始時から相続税の申告期限まで、引続き、その居宅に居住していること

（2）保有継続要件

その宅地等を相続税の申告期限まで保有していること

◆条文に「同居はいつから」とは明記なし

この場合、同居親族が相続開始時から申告期限までには、被相続人の居宅であった家屋に住み続けなければならないと規定はされていますが、同居親族が被相続人と「いつから同居しなければならない」とは、条文に明記されていません。少しの間でも、被相続人と亡くなる直前まで一緒に住んでいればよいということになります。

◆ご近所に聞かれても、平気なように！

だからといって、税務調査の際にチェックされないわけではありません。「同居」については、実態で判断されます。住民票だけ移している「形だけ」の場合には、同居の実態がないと判断されることがあります。同居親族への郵便物の所在や同居親族の勤務会社での通勤手当（定期券）の申請状況、子供の学校はどこなのかなど聞かれることがあります。調査官が近所にヒアリングしたときに「おばあちゃん（被相続人）は一人暮らしだと言っていた」など言われてしまうと、同居の実態がないと疑われます。ご近所に聞かれても平気なぐらいの期間は同居していることが望ましいといえます。

住宅ローン控除と譲渡特例

住宅ローン控除の適用を受けて新住居を取得した人が、旧住居を住まなくなってから3年目に譲渡して3000万円特別控除の適用を受けようとする場合、住宅ローン控除が過去に遡って適用されなくなりますので、注意が必要です。

◆租税特別措置の趣旨は、住宅取得の促進

「公平・中立・簡素」は税制の基本原則ですが、国は、特定の政策目的の実現のため、特別措置でこの原則を少し緩めて特定の人々の税負担の軽減をはかります。住宅ローン控除は、借入金の金利負担を税額控除で補填するもの、居住用不動産の譲渡所得の3000万円特別控除は、住宅を売却する人は、代わりに居住用不動産を取得する必要があることから譲渡所得に係る税負担を減らして、住宅取得を後押しするものです。他にも買換特例、交換特例などがありますが、これらの譲渡特例の適用に際し、制度の重複適用は想定されていません。

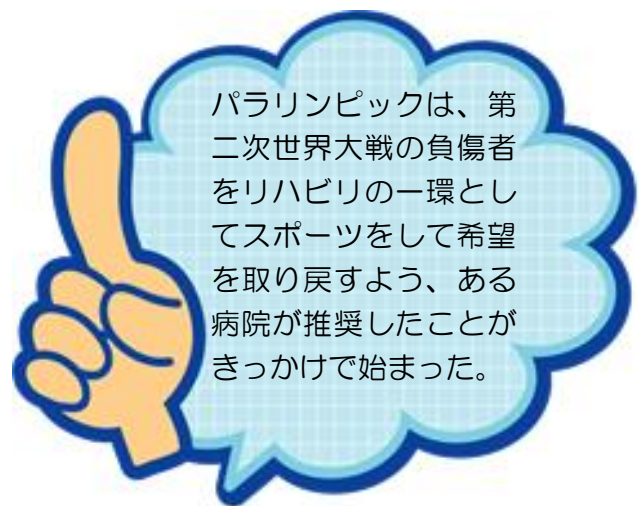
◆会計検査院の指摘で重複適用が発覚

ところで、令和2年度改正前の税制では、居住した年、及びその前後2年間の重複適用までは禁止されていましたが、旧住居を住まなくなしてから3年目に譲渡した場合、住宅ローン控除と3000万円特別控除の重複適用が起きてしまうことを会計検査院が指摘しました。このため、令和2年4月1日以降の旧住居の3年目の譲渡にも、重複適用はできないこととなりました。

◆重複の場合は、3000万円特別控除を優先

重複適用の場合は、3000万円特別控除が優先されます。3000万円特別控除の適用を受けようとする人が、住宅ローン控除を先行して受けていた場合、過去に遡って住宅ローン控除が適用できなくなり、修正申告（または期限後申告）が必要となります。これにより居住用不動産を買換えしようとする人は、住宅ローン控除と譲渡所得の3000万円特別控除のどちらを選択するか、事前に有利判定が必要となります。

～人生の役に立たない雑学 vol.107～



パラリンピックは、第二次世界大戦の負傷者をリハビリの一環としてスポーツをして希望を取り戻すよう、ある病院が推奨したことがきっかけで始まった。