

## 土地区画整理事業等の施行による仮換地指定に伴い、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の相続税の小規模宅地等の特例の取扱いの変更について

### 【概 要】

#### 《小規模宅地等の特例の概要》

相続開始の直前において、被相続人等の居住用又は事業用など（以下「居住用等」といいます。）に供されていた土地のうち一定面積までの部分については、一定の割合（50%又は80%）を減額した金額が相続税の課税価格に算入されます。

#### 《これまでの取扱い》

これまで、土地区画整理事業等の施行による仮換地指定に伴い、被相続人等の居住用等に供されていた土地及び仮換地が相続開始の直前に更地である場合は、相続開始の直前において被相続人等の居住用等に供されていないことから、小規模宅地等の特例の適用を受けることはできずとしてきました。

#### 《取扱いの変更》

この度、最高裁判所の判決において新たな解釈が示されたことから、これまでの取扱いを次のとおり改めることとしましたのでお知らせします。

なお、変更後の取扱いは、既に相続税の申告をされた方も適用を受けることができる場合があります。

※ 裏面参照

#### 変更後の取扱い

被相続人等の居住用等に供されていた土地（以下「従前地」といいます。）が、土地区画整理事業等の施行による仮換地指定に伴い、従前地及び仮換地について相続開始の直前において使用収益が共に禁止されている場合で、相続開始時から相続税の申告期限までの間に被相続人等が仮換地を居住用等に供する予定がなかったと認めるに足りる特段の事情がなかったときは、小規模宅地等の特例の適用上、従前地は、相続開始の直前において被相続人等の居住用等に供されていたものとして取り扱います。

※ 詳しくは、税務署資産課税（担当）部門にお尋ねください。

**【問1】** 最高裁判決はどのような内容ですか。

**【答1】** 最高裁判決では、土地区画整理事業の施行による仮換地指定に伴い、被相続人の居住の用に供されていた土地及び仮換地について使用収益が共に禁止された結果、相続開始の直前において被相続人が両土地を居住の用に供することができない場合は、相続開始から相続税の申告期限までの間に被相続人等が仮換地を居住の用に供する予定がなかったと認めるに足りる特段の事情のないときに限り、被相続人の居住の用に供されていた土地は、小規模宅地等の特例の対象となると判示されました。

**【問2】** 私は、2年前に小規模宅地等の特例の適用を受けずに相続税の申告をしましたが、相続した土地について変更後の取扱いを適用すれば、小規模宅地等の特例の要件を満たすことになります。この場合にはどのような手続きをとれば相続税の減額を受けることができますか。

**【答2】** (1) 既に相続税の申告をされた方で、相続した土地の中に変更後の取扱いの適用を受けられるものがあり、その土地について小規模宅地等の特例の要件を満たす場合は、更正の請求をすることにより相続税の減額を受けることができます。

なお、相続税の申告期限（相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月以内）から既に5年を経過している場合には、法令上、相続税の減額はできないこととされています。

(2) 更正の請求をすることができるのは、相続した土地について変更後の取扱いの適用を受けることができたことを知った日の翌日から2か月以内とされています。

(3) このような方は、相続した土地について被相続人等が居住用又は事業用などに供していた事実や仮換地について使用収益の禁止期間が設けられている事実などを明らかにする資料等を持参の上、税務署（資産税担当）へお尋ねください。

**【問3】** 土地区画整理事業以外の公共事業の施行により仮換地指定を受けた場合にも変更後の取扱いの対象となりますか。

**【答3】** 変更後の取扱いの対象となります。

**【問4】** 相続開始時から相続税の申告期限までの間に被相続人等が仮換地を居住用又は事業用などに供する予定がなかったと認めるに足りる特段の事情がある場合には小規模宅地等の特例の適用がないとのことですが、具体的にはどのような場合ですか。

**【答4】** 例えば、被相続人等が次のような行為を行っていた場合などです。詳しくは税務署（資産税担当）へお尋ねください。

(1) 従前地について売買契約を締結していた場合

(2) 既に別の場所に居住用不動産を取得（契約中のものを含みます。）していた場合

(3) 従前地（仮換地）について物納の申請をし又は物納の許可を受けていた場合

