

📎資産税～お役立ち～新聞📎

📍相続税・贈与税に関するお役立ち情報をお届けして参ります📍

第 38 号(2018 年 10 月)

📎📎 << - - - 小規模宅地特例と事業規模 - - - >> 📎📎

📍 [小規模宅地特例_事業用宅地等]

被相続人の相続財産である宅地等を評価する上での重要な特例として、「小規模宅地特例」があります。この特例の対象となる宅地等のうち「事業用宅地等」は、大きく分けて次の 3 つに区分されます。

1. 特定事業用宅地等
2. 特定同族会社事業用宅地等
3. 貸付事業用宅地等

上記、1～3 はいずれもある一定の「事業」の用に供されている土地等であるという点では共通していますが、それぞれでいう「事業」は、その内容が大きく異なっているのです。では、どのように異なっているか見てみましょう。

📍 [不動産貸付業等を含むか否か]

「特定事業用宅地等」と「特定同族会社事業用宅地等」でいう「事業」からは、「不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業及び準事業」が除かれています。(措令 40 条の 2 ⑥項)

なお、「準事業」とは、「事業と称するに至らない不動産の貸付けその他これに類する行為で、相当の対価を得て継続的に行うもの」を指します。(措令 40 条の 2)

一方、「貸付事業用宅地等」でいう「事業」とは、「不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業及び準事業に限る」とされています。(措令 40 条の 2 ⑥項)

つまり、「貸付事業用宅地等」でいう「事業」とは、「特定事業用宅地等」と「特定同族会社事業用宅地等」において「事業」の範囲から除外されているものが、そのまま該当する事になるのです。

📍 [事業と称するに“至る”事業とは?]

上記のとおり、「特定事業用宅地等」と「特定

同族会社事業用宅地等」における「事業」の範囲からは、準事業つまり、事業と称するに“至らない”事業が除外されています。

では、事業と称するに“至る”事業とは、どのような事業を指すのでしょうか?

📍 [所得税法上の事業であれば該当する]

事業と称するに“至る”事業か否か?は、あくまでも事実認定による事となるのが原則です。しかし、その事業が少なくとも所得税法上の「事業」に該当するものであれば、小規模宅地特例の適用上も事業と称するに“至る”事業として取り扱われるでしょう。事業と称するに“至る”事業の具体例としては、例えば、太陽光発電事業における「一定の管理を行っている場合の全量売電事業」等は、事業と称するに“至る”事業として取り扱って差し支えないものと考えられます。

📍 [事業規模を問わない]

一方、「貸付事業用宅地等」でいうところの「事業」、つまり「不動産貸付業、駐車場業、自転車駐車場業及び準事業」については、その規模、設備の状況及び営業形態等を問わずその全てが該当する事とされています。(措基通 69 の 4-13)

よって、例えば、不動産賃貸業において「5 棟 10 室基準 (所基通 26-9)」を満たさず、「事業的規模でない」とされる不動産賃貸業であっても、貸付事業用宅地等というところの「事業」には該当する事になります。

以上のとおり、同じ「事業」であっても「特定事業用宅地等」、「特定同族会社事業用宅地等」及び「貸付事業用宅地等」のそれぞれにおいては、その意味合いは、大きく異なっているのです。

📍 [終わり] 📍