

この一冊で 節税対策・手法の“**現在**”がわかる!

“最適な相続対策の提案”をサポート!!

ケーススタディでつかむ

不動産の 相続対策と税務

— 小規模宅地特例・個人版事業承継税制の活用ポイント —

さくら綜合事務所 著

豊富な資産税コンサルティング実績を誇る
税理士・不動産鑑定士による執筆!

小規模宅地
特例

個人版
事業承継税制

配偶者
居住権

不動産
保有会社

etc

ケーススタディでつかむ
不動産の
相続対策と税務

— 小規模宅地特例・
個人版事業承継税制の
活用ポイント —

さくら綜合事務所
Crowe

第一法規

注目の制度を用いた相続対策を

ケーススタディを用いて実践解説!

➡ 制度による有利・不利の見極め、選択のポイントがわかる!

A5判/352頁

定価: 本体3,500円+税

II 個人版事業承継税制の概要

個人の事業用資産に係る贈与税・相続税の納税猶予制度（以下「個人版事業承継税制」という。）は、①青色申告に係る事業を行っていた事業者の後継者として②円滑化法の認定を受けた者が、③適用期間内に特定事業用資産を贈与又は相続等により取得した場合において、④特定事業用資産に係る贈与税・相続税について、⑤一定の要件のもと、⑥その納税を猶予し、⑦後継者の死亡等により、納税が猶予されている贈与税・相続税の納付が100%免除される制度である。

1 適用要件

個人版事業承継税制の適用要件は、法人版の特例措置とさせていただきます。ここでは、いくつか個人版特有の事項もある（指法70の6の8～70の6の10）。

(1) 適用期間

贈与税 平成31（2019）年1月1日から令和10（2028）年12月31日までに
行われた贈与

(2) 適用要件

不動産
風俗関連
業である
に該当す
る場合

制度概要

適用要件や制度比較・選択の
ポイントが理解できる!

CASE 2

個人版事業承継税制と小規模宅地等の特例との
相続税額の比較

【前提条件】

- ・被相続人：先代事業者
- ・相続人：先代事業者の子 A 及び子 B
- ・A は個人版事業承継税制の後継者の要件を満たしている
- ・特定事業用資産以外の不動産、預貯金等：3 億円
（うち、A が取得する財産：1 億5,000万円）
- ・特定事業用資産：2 億5,000万円（全て A が取得）
- ・債務：5,000万円（A が負担、特定事業用資産に対応する債務はない）
- ・遺産総額：3 億円 + 2 億5,000万円 - 5,000万円 = 5 億円
- ・基礎控除額：3,000万円 + 600万円 × 2 名 = 4,200万円
（以上、CASE 1 と同じ）

【追加条件】

- ・特定事業用資産のうち、1 億円は特定事業用宅地等（400㎡）である
- ・B が取得した財産のうち、1 億2,000万円は被相続人の不動産貸付け
の用に供されていた宅地等（200㎡）である
- ・B は、相続税の申告期限までその宅地等を継続して保有している

(1) 小規模宅地等の特例の特定事業用宅地等を適用した場合

① 特定事業用宅地等の減額額

$$1 \text{ 億円} \times \frac{400\text{m}^2}{400\text{m}^2} \times 80\% = 8,000\text{万円}$$

ケーススタディ

著者の実務経験に基づいた
具体的な相続対策がわかる!

- ② $5 \text{ 億円} - 8,000\text{万円} - 4,200\text{万円} = 3 \text{ 億}7,800\text{万円}$
- ③ 相続税の総額
 $((3 \text{ 億}7,800\text{万円} \div 2) \times 40\% - 1,700\text{万円}) \times 2 = 1 \text{ 億}1,720\text{万円}$
- ④ 後継者 A の相続税額
 $1 \text{ 億}1,720\text{万円} \times \frac{3 \text{ 億}5,000\text{万円} - 8,000\text{万円}}{5 \text{ 億円} - 8,000\text{万円}} \approx 7,534.28\text{万円}$
- ⑤ 相続人 B の相続税額
 $1 \text{ 億}1,720\text{万円} \times \frac{1 \text{ 億}5,000\text{万円}}{5 \text{ 億円} - 8,000\text{万円}} \approx 4,185.71\text{万円}$

上記の条件で、個人版事業承継税制を適用した場合と小規模宅地等の特例の特定事業用宅地等を適用した場合の税額は、以下のとおりである。

	個人版事業承継税制	小規模宅地等の特例
相続税の課税価格	4 億5,800万円	3 億7,800万円
相続税の総額	1 億5,210万円	1 億1,720万円
各人の相続税額	後継者 A 1 億647万円 相続人 B 4,563万円	後継者 A 7,534万円 相続人 B 4,186万円
納税猶予税額	6,825万円	—
差引要納付税額	3,822万円	7,534万円
納付税額合計	8,385万円	1 億1,720万円

相続税の総額が減少することで、ケース 1 と比べて、小規模宅地等の特例を適用していない相続人 B の税負担はわずかながら軽くなっている。一方、後継者 A の相続税額も減少しているが、納税猶予がないため確定申告期限までに納付する税額（差引要納付税額）の負担が重い。ただし、納税猶予税額は、一定の事由が重なった場合にはその税額と利子税を納付しなければならない



第一法規

東京都港区南青山2-11-17 〒107-8560
<https://www.daiichihoki.co.jp>

Tel. 0120-203-694
Fax. 0120-302-640

