



KOYANO  
C. P. A.  
OFFICE

## 小谷野公認会計士事務所

〒151-0053 東京都渋谷区代々木1-22-1  
代々木1丁目ビル 14階  
TEL:03-5350-7435 FAX:03-5350-7436

### 《会計・税務の知識》 老人ホームに入ったら相続税が跳ね上がる？

相続財産に自宅がある場合、自宅の敷地について、最大で240㎡の80%分については、相続税がかからないとする特例措置があります。この制度は小規模宅地等の特例と呼ばれます。

この特例は平成22年の税制改正で適用要件が厳しくなっており、適用の可否については慎重に判断する必要があります。例えば、自宅を残したまま入所した老人ホームで亡くなった場合には、この特例の要件の一つである居住の用に供されていたかどうかについての判断が難しいといえます。亡くなった時に、自宅に住んでいないため要件を満たさないのでしょうか。今回は、老人ホームへの入所と小規模宅地等の特例の適用について、過去の判例を踏まえて紹介します。

#### 1. 自宅に係る小規模宅地等の特例

被相続人の居住の用に供されていた場合における特定居住用宅地等とは、次のいずれかに該当するものをいいます。

- ①配偶者が取得
- ②被相続人の同居親族が取得し、申告期限まで居住継続し、かつ保有を継続
- ③同居親族がいない場合で、相続開始前3年以内に国内にある本人又は配偶者の所有する家屋に居住したことがない親族（いわゆる「家なき子」）が取得し、かつ申告期限まで保有を継続

（注）②③の親族は法定相続人

上記に該当する場合に、相続税課税価格に算入する価額は、240㎡を限度面積として、80%を乗じた金額が減額されます。

#### 2. 老人ホームへの入所と特例適用

被相続人が自宅を離れて、老人ホームに入所した場合には上記1.の小規模宅地等の特例を適用できるのででしょうか。

一般的には被相続人の生活拠点が移転したとして、自宅自体は居住の用に供していない状況であるとも考えられます。しかし、全てをそのように整理してしまうと実情にそぐわないと考えられる場合も生じます。自宅での生活を望んでいるものの、身体上又は精神上の理由により介護を受ける必要があるため老人ホームに入所しているケースです。

そこで、被相続人が相続開始時において、それまで居住していた建物を離れていた場合において、次の

状況が客観的に認められるときは、被相続人が居住していた建物の敷地は、相続開始直前においてもなお被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当するものとして差し支えないと考えられています。

（国税庁HP「質疑応答事例」参照

<http://www.nta.go.jp/shiraberu/zeiho-kaishaku/shitsugi/sozoku/10/07.htm>）。

- (1)被相続人の身体又は精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームへ入所することとなったものと認められること。
- (2)被相続人がいつでも生活できるようにその自宅の維持管理が行われていたこと。
- (3)入所後あらたにその建物を他の者の居住の用その他の用に供していた事実がないこと。
- (4)その老人ホームは、被相続人が入所するために被相続人又はその親族によって取得され、あるいは終身利用権が取得されたものでないこと。

#### 3. 過去の判例

老人ホーム入所により空き家の宅地について、特例を適用し80%評価減を行ったことに対し、税務当局がこれを認めず争われた事案がありましたが、東京地裁は納税者の主張を棄却しました（平成22年（行ウ）第695号）。

その判決では、日常の生活状況や建物への入居目的等の個別の状況を総合勘案して判断すべきとしています。本件においては、被相続人が外泊などなく専ら老人ホームで生活していたこと、早期の回復見込みが無かったため元々相当期間生活することを見込んで入所したこと、などの事実認定により“生活の拠点”は老人ホームであると判断されてしまいました。なお、上記2.に記載した質疑応答事例についてもふれています。それによると事例は“生活の拠点”についての考え方を述べたに過ぎず、実際は個別の事実関係に照らして判断すべきもので、事例の各要件はあくまで目安と捉えるのが相当との考え方を示しています。なお、本件は控訴されずに確定しています。

#### 4. まとめ

自宅の相続税額が高額と見込まれる方が、老人ホームへの入所を検討する場合には、留意する必要があります。総合的に判断する必要があるため、税理士等の専門家にご相談いただくことをお勧めします。

（担当： 山田 慶）

TEL.03 (5350) 7435 otoiawase@koyano-cpa.gr.jp

<http://www.koyano-cpa.gr.jp/>