



## 《会計・税務の知識》 老人ホームに入っても「自宅は自宅！！」

弊所メールマガジン 2012.12.13号で、老人ホームへの入所と小規模宅地等の特例の適用に関して取り上げました（タイトル「老人ホームに入ったら相続税が跳ね上がる？」）。こちらでは、小規模宅地等の特例の概要、および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小規模宅地等の特例の要件を満たすか否かの判断が難しいことを記載しています。

<http://img01.ecgo.jp/usr/koyano/img/121212185521.pdf>

このテーマに関して、平成25年度税制改正により、一部の要件が緩和されることとなりますので、関連するところの改正点を中心にお伝えします。

### 1. 老人ホームへの入所と現行制度

老人ホームに入所した場合、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小規模宅地等の特例の適用を考慮すると、実情にそぐわない場合も生じます。

そこで、国税庁質疑応答事例では、次の状況が客観的に認められるときは、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記載しています。

（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。

### 2. 現行制度における過去の判例

老人ホーム入所により空き家となった宅地について、小規模宅地等の特例を適用し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。東京地裁は納税者の主張を棄却

し、判決が確定しました（平成22年（行ウ）第695号）。

### 3. 平成25年度改正における見直し

#### (1) 自宅に係る小規模宅地等の特例の改正

被相続人の居住用に供されていた宅地に関して、取得者に応じて一定要件に該当する場合に、相続税課税価格に算入する価額は、330㎡（現行240㎡）を限度面積として、80%を乗じた金額が減額されます。

（平成27年1月1日以後の相続より適用されます。）

#### (2) 老人ホームへの入所に係る特例の改正

老人ホームに入所したことにより被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地の用に供されていた宅地等は、次の要件が満たされる場合に限り、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていたものとして特例を適用する。

- ① 被相続人に介護が必要なため入所したものであること
- ② その家屋が貸付け等の用途に供されていないこと

（平成26年1月1日以後の相続より適用されます。）

現行の国税庁質疑応答事例（1.参照）に記載している要件と比較すると、概ね（1）及び（3）が踏襲されることとなります。

したがって、老人ホーム入所にあたり終身利用権を取得した場合でも、小規模宅地等の特例の適用を受けられることとなります。この終身利用権方式は多くの老人ホームで採用されていると考えられるので、相続人にとっては大きく前進した改正だと考えられます。また、従前では、質疑応答事例にて一定の考え方を示すにとどまっていたものが、法定されることにより特例適用の取扱いが明確になりました。

### 4. まとめ

この改正は、これまで老人ホームへ入所したいのに税制面での取扱いを苦慮して二の足を踏んでいた方々にとっては、大きな前進であると考えられます。

ただし、要件が緩和したとはいえ、うっかりその家屋を貸付けたりはしないように気をつけたいところです。

（担当： 山田 慶）