

## 老人ホーム入居中に自宅を相続した場合の小規模宅地等の特例の適用について

老人ホームに入居したことで被相続人が相続開始時に実際に居住していなかった宅地等については、小規模宅地等の特例の適用にあたって、一定の要件を満たす場合には、被相続人の居住の用に供されていた宅地等として取り扱うことが、平成25年度税制改正により法令化されています。この取り扱いに関連して、老人ホーム入居中に自宅を相続した場合の取り扱いが文書回答事例によって公表されていますのでご紹介します。

## (1) 老人ホームへの入所により空家となっていた建物の敷地についての小規模宅地等の特例の適用について

平成25年度税制改正により、被相続人の相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていなかった宅地等の場合であっても、次の要件を満たすときには、老人ホーム入居直前までその被相続人により居住の用に供されていた宅地等について、小規模宅地等の特例における被相続人等の居住の用に供されていた宅地等に当たることとされています。

- ①被相続人が相続開始直前において介護保険法等に規定する要介護認定等を受けていたこと。
- ②被相続人が老人福祉法等に規定する特別養護老人ホーム等に入居等していたこと。
- ③被相続人の老人ホーム等への入居後に当該宅地等が事業の用に供されていないこと。
- ④被相続人の老人ホーム等への入居後に被相続人又はその被相続人と生計を一にしていた親族以外の者の居住の用に供されていないこと。

## (2) 老人ホーム入居中に自宅を相続した場合の小規模宅地等の特例の適用について

今回特殊な事例として、老人ホーム入居中に自宅を相続した場合、すなわち、老人ホームに入居する時点では所有していなかった宅地等に関して、被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当するか否かについて事前照会がなされ、東京国税局より回答が公表されています。

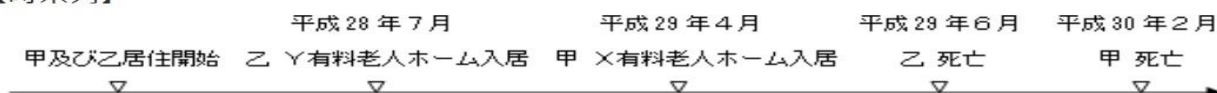
(回答日：平成30年12月7日、回答者：東京国税局審理課長)

## 【事実関係及び照会内容】

- ・被相続人甲は平成29年4月にX老人ホームに入居
  - ・被相続人の配偶者乙は平成28年7月にY老人ホームに入居
  - ・平成29年6月に配偶者乙が亡くなり、被相続人甲は老人ホームに入居する直前に居住の用に供していた土地家屋を配偶者乙から相続により取得
  - ・被相続人甲は平成30年2月に上記相続により取得した自宅に戻ることなく死亡。
- (その他前述した特例の適用要件については該当。)

上記事実に伴い、被相続人の長男丙が当該土地家屋を相続した場合において、被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当するとして、小規模宅地等の特例の適用を受けることができるのか。

## 【時系列】



## 【回答要旨】

被相続人が老人ホームに入居する直前において宅地等の所有者であればその宅地等が特例の対象となる宅地等に当たることは明らかですが、今回の事例においては、被相続人が老人ホームに入居する直前において当該宅地等を所有しておらず、相続による取得後に実際に居住の用に供していないことから、当該宅地等が小規模宅地等の特例の対象となるかについては疑義が生じると考えられます。

老人ホーム入居中に亡くなった場合において、小規模宅地等の特例の対象となるかについては、被相続人が老人ホームに入居して居住の用に供されなくなった直前の利用状況で判定することとされていますが、その時において被相続人が宅地等を所有していたかどうかについては、法令上規定は設けられていません。

したがって、上記事例において、被相続人甲が老人ホームに入居し居住の用に供されなくなった直前において、被相続人甲の居住の用に供されていたものであることから、被相続人甲がその時において所有していなかった場合でも特例の対象となる宅地等に該当すると解して、長男の丙は小規模宅地等の特例の適用を受けることができると考えられます。

上記の事例はあくまで稀な事例かもしれませんが、超高齢化社会の現代において、住み慣れた自宅ではなく、老人ホーム等の施設で人生の最後を迎える方が、今後益々多くなることが予想されますので、相続税における宅地等の評価でこれらの特例を適用するケースも今後増加すると考えられます。

(担当：東端 桂司)