



老人ホームに入居していた場合の小規模宅地等の特例

●はじめに

「小規模宅地等の特例」とは、亡くなった人（以下、被相続人）が所有していた宅地のうち、一定の要件のもとに宅地の評価額を減額できる特例のことです。

そのうち多く適用されているのが「特定居住用宅地」で、被相続人の自宅として使われていた敷地（特定居住用宅地）について、330㎡を限度として、評価額を80%減額することができます。

今回は、特定居住用宅地のうち、老人ホームに入居していた場合の取り扱いについてご紹介します。

●税制改正による適用要件の緩和

本来、老人ホームへの入居は生活の本拠を移すこととなりますので、被相続人が住まなくなった家屋は自宅とはみなされず、適用要件からはずれることがありました。

老人ホームへの入居は病気の治療目的で病院への入院することとは異なり、生活の本拠を移すとみなされているためこうした取り扱いとなります。

しかしながら、老人ホームへの入居であっても、介護が必要なため入居するなど、病院への入院と同様な状況であることも多いため、平成26年1月1日以降の相続からは、老人ホーム入居中に相続が発生した際の適用要件が緩和されました。

●改正の概要

平成25年12月31日までは、特例の対象となる自宅敷地は、相続開始直前において被相続人が実際に生活の本拠として住んでいた自宅敷地を指しましたが、平成26年1月1日以降は、老人ホームに入居したため、現に住んでいない場合であっても、次の条件を満たして、老人ホームに入居していた場合を含むこととなりました。

- ① 被相続人が介護認定を受け介護が必要なため「一定の老人ホーム」に入居した場合
- ② その家屋が事業（貸付け等）の用途及び新たに被相続人等以外の者の居住の用に供されていない場合

ここでいう「一定の老人ホーム」とは次の施設をいいます。

■被相続人が要介護認定者の場合

- （特別）養護老人ホーム
- 軽費老人ホーム
- 有料老人ホーム
- 介護老人保険施設
- サービス付き高齢者向け住宅



■被相続人が障害認定者の場合

- 障害者支援施設
- 共同生活援助を行う住居

●注意点

上記の適用要件の緩和により、被相続人が特例の適用要件に該当した場合であっても、相続人側の要件もクリアする必要があります。

自宅敷地を配偶者または同居親族が相続するのであれば、特例の適用はできますが、老人ホームの入居後に空き家となった自宅敷地を同居していない親族が相続する場合には、さらに下記の要件を全て満たさなければ特例の適用は認められませんので、ご注意下さい。

- ① 被相続人の配偶者がいないこと
- ② 相続開始の直前において被相続人と同居していた相続人がいないこと
- ③ 相続開始時において被相続人若しくは相続人が日本国内に住所を有していたこと
- ④ 相続開始前3年以内に日本国内にある自己または自己の配偶者が所有する家屋に居住したことがないこと
- ⑤ 相続開始時から相続の申告期限までその宅地を有している人

●まとめ

基礎控除額が下がったことにより、相続財産が自宅だけの場合でも相続税がかかるケースが増えていきますので、この特例が適用できる状態にあるかはお早めに確認をしておくことをお勧めします。
(古井 洋平)