

# 老人ホーム入所と小規模宅地の評価減の特例



父親名義の自宅に一人暮らしをしている父親が、老人ホームに入所することを検討しています。老人ホームに入ると相続税の減額ができなくなることがあると聞きましたが、注意点があれば教えてください。私は賃貸マンションに暮らしており、自宅を購入したことはありません。

最近では、老人ホームで相続を迎える方が増えています。老人ホームに入所し、相続開始の日まで自宅を空き家にする、相続税の減額の特例が適用できなくなり、相続税が増える可能性があるため注意が必要です。

## ■小規模宅地の評価減の特例

亡くなった人(以下、被相続人)の自宅の敷地については、一定の要件のもとに「小規模宅地の評価減の特例」を適用することができます。この特例のうち代表的なものは、被相続人の自宅の敷地のうち240㎡までは評価額を80%減額するというものです。

適用するためには、相続により自宅を引き継ぐ人が、以下のいずれかに該当する必要があります。

- ①配偶者
- ②被相続人と同居の親族(申告期限まで所有し、居住することが要件)
- ③被相続人と別居の親族(①、②がおらず、相続前3年以内に自分または配偶者の持家に住んでいないこと、さらに、申告期限まで所有していることが要件)

## ■被相続人の生活の拠点がどこにあるかがポイント

また、自宅についてこの特例を適用する場合には、自宅が被相続人にとっての生活の拠点である必要があります。つまり、自宅で相続を迎えた場合には、この特例を適用することができます。また、入院している病院で相続を迎えた場合ですが、通常、入院患者は治療が終われば自宅に戻ることを前提として入院します。このことから、生活の拠点は、自宅のままと考えられますので、病院で相続を迎えた場合には、特例を適用することができます。

それでは、老人ホームで相続を迎えた場合には、どうなるのでしょうか。老人ホームは、病院のように病気治療のための施設というよりは、一般的には、入所者が通常の生活を送ることができる施設であると考えられます。したがって、生活の拠点が自宅から老人ホームに移転したものとみなされ、特例を適用することはできなくなります。

80%減額の特例が適用されるか、されないかを比較すると、図表1のように評価額に大きな差が出ます。この特例が適用されなくなった場合、仮に相続税率が20%とすると、4,800万円×20%で、960万円の相続税が増えることになります。

しかし、身体上または精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームに入所せざるを得ない入所者もいます。この

場合、入所者は当然自宅に戻りたいと望むでしょう。その際には親族たちが、いつ戻ってきてもいいように、自宅の維持管理をすると思われれます。このような場合には、病院に入院した場合と同様と考えることもできますので、生活の拠点が移転したとは言いきれません。

## ■生活拠点が自宅であることが認められる4つのポイント

国税庁のホームページでは、被相続人が老人ホームに入所していた場合で、図表2の4つの状況が客観的に認められるときには、生活の拠点が自宅であるとし、この特例を使っても差し支えないと、公表されています。

①について、特別養護老人ホームの入所者は、その施設の性格を踏まえ、介護を受ける必要がある者に当たるとして差し支えないと考えられていますので、特例を適用することができます。

ところが、その他の老人ホームの入所者については、入所時の状況により判断するとなっています。現状では、その他の老人ホームの多くが終身利用権付きであるため、④の状況に当てはまらず、特例の適用ができないことが多くなっています。

最新の裁決事例(平成22年6月11日裁決・国税不服審判所)には、「客観的な事情を総合的に勘案して判断すべきであり、終身利用権を取得したか否かのみで判断するわけではない」とあります。この文面から、終身利用権付きの場合でも特例の適用ができる可能性はあるようですが、この裁決でも特例の適用は認められなかったことから、実際には、かなり難しいようです。

図表1 ●小規模宅地の評価減の特例の有無を比較すると…

<前提条件> 価額:6,000万円、地積:150㎡

特例の有無	特例なし	特例あり	差額
価額	6,000万円	6,000万円	0万円
小規模宅地の評価減	0万円	-4,800万円	4,800万円
相続税評価額	6,000万円	1,200万円	4,800万円

図表2 ●老人ホーム入所者の生活拠点が自宅であることが認められる4つのポイント

- ①被相続人の身体上また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、その建物の維持管理が行われていたこと。
- ③入所後あらたに、その自宅建物を他の者の居住の用、その他の用に供した事実のないこと。
- ④その老人ホームは、被相続人が入所するために、被相続人またはその親族によって所有権が取得され、あるいは終身利用権が取得されたものでないこと。