



2013年度税制改正…有料老人ホーム入居時の相続税特例

相続税の特例「小規模宅地の評価減」が使えれば居住用宅地の評価は8割引になります。

東京区部60坪で路線価坪100万円の土地は6000万円、8割引なら1200万円。8割引が使えるか否かで相続税は大違いです。

親所有自宅に親子同居での親相続なら8割引です。しかし親だけ別住所に転居してしまえば8割引は不可になります。

病院への入院は…

親は治療のために入院しそのまま亡くなりました。さて、自宅は居住用宅地でしょうか？

3ヶ月そして1年と病院での闘病生活。その間自宅に戻りません。自宅は生活の本拠として居住用宅地と言えるでしょうか。

税務上では、病院の機能等を踏まえれば、入院は一時的なものなので、生活の拠点はこれまでのままであり、建物が入院後他の用途に供されたような特段の事情のない限り、空家となっていた期間の長短を問わず、居住用と扱われます。

長期入院でも自宅は自宅。居住用宅地として8割引可能です。

特別養護老人ホームは…

介護のため親は特別養護老人ホームに移りました。それから何年か後に亡くなると…。

身体精神上の理由で介護を受けるためという特別養護老人ホームの性格を踏まえれば、病院への入院と同じです。

そのために、自宅建物の用途転用等(下記(2)(3))の問題がなければ期間の長短を問わず、居住用宅地として8割引可能です。

なお特別養護老人ホームは家での介護が困難な人が対象です。公的補助もあり費用負担も少なく地方公共団体か社会福祉法人が運営します。

有料老人ホームは…

様々な有料老人ホームがあります。例えば終身利用権1億円、介護の為ではなく、生活支援サービスにより快適で、普通の生活が可能な住宅同様のものは。

この場合、親はその施設に転居したのであり、生活の拠点を移したと言えます。旧自宅について8割引は困難でしょう。

ただこのような豪華なものは例外で、高い安い様々です。

居住用か否かは諸事情を総合勘案することになりますが、国税庁は次の全4条件さえ満たせばそれで8割引を認めています。

- (1) 介護のための入所。
- (2) 自宅建物はいつでも生活できるよう維持管理(起居に必要な家具等動産の保管)。
- (3) 自宅建物を他者の居住用その他の用にしていない。
- (4) 所有権方式ないし終身利用権方式の老人ホームでない。

問題は(4)です。特別養護老人ホームが満員でやむを得ず終身利用権の老人ホームに入居します。安価な特別養護老人ホーム

なら8割引可能なのに、やむを得ず終身利用権を負担したことで8割引不可。これはおかしい。

この場合には入居一時金が終身利用権に該当するかという微妙な判断も必要になります。

施設入居への税制改正

2013年度改正でこの4条件が2条件に緩和です(適用開始は2014年以降の相続分からです)。

- (1) 介護のための入所。
- (2) 自宅家屋を貸付け等の用途にしないこと。

2条件を満たせば親が終身利用権方式の有料老人ホームで生活し、自宅に戻らず亡くなっても自宅は親の居住とされます。

この自宅に住む子は自宅で親子同居を続けたことになり、8割引が可能になるのです。

条件緩和により8割引適用のハードルは大きく下がります。

要介護になれば施設探しは待ったなしです。しかしその後の自宅利用は、相続税まで考慮してよく考えないといけません。

生計を一にする親族なら

なお「小規模宅地の評価減」は本人居住用だけでなく「生計を一にする親族の居住の用」も8割引は可能です。そのため介護目的でない等で条件を満たさない場合でも、一方が他方の生活費全てを負担している等、親と子の生計が一と判断できれば「生計を一にする親族の居住の用」として8割引は可能です。