

★有料老人ホームに入居していた場合、相続税法上の自宅はどこに

近年、有料老人ホームに入居される方が増えてきております。その際、もしかしたら元々の自宅に戻る可能性もあるとして、自己所有の自宅だった不動産をいつでも入居できるような状態で維持されている方も多くいらっしゃいます。

その場合に気になるのが、有料老人ホームに入居していた方に相続が開始した場合、ご自宅が相続税法上どこと認定されるかという問題です。今回はこのテーマを取り上げます。 (長掛栄一)

◎国税庁の質疑応答事例によれば、自宅は有料老人ホームと認定



国税庁のホームページに昨年掲載された質疑応答事例や最近の裁判例によると、自らの意思で有料老人ホームに入居した場合、生活の本拠は有料老人ホームに移ったと考えられています。有料老人ホームに入居した後において元々居住していた自宅の土地建物はどのように考えるべきでしょうか？

先に述べたように、ホームに入居後生活の本拠は有料老人ホームに移ったと考えられるため、元々の自宅の土地建物は「単なる空き家」とされてしまいます。この場合、空き家となった元自宅の土地に関しては、相続税の土地評価の特例である「小規模宅地等の課税価格の特例」の適用を受けることができません。これは空き家をいつでも住むことができるように家財を揃えていたとしても変わりません。

ただし、有料老人ホームへの入居の事情が次の条件のすべてを満たす場合には、相続開始直前において空き家であった元自宅土地建物が引き続きその方の自宅とみなされます。

<空き家となった元自宅が相続開始直前においても自宅と認められるための条件>

- (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。
→ 「特別養護老人ホーム」への入所はこの条件に合致するとみなされます
- (2) 被相続人がいつでも生活できるようその建物（元自宅）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。

(出所) 国税庁ホームページ

◎有料老人ホームの入居契約は「終身利用権」方式がほとんど

相続税の申告業務のお手伝いをしている中で有料老人ホームの入居契約を確認すると、そのほとんどが「終身利用権」方式による契約となっています。そうすると、上記(1)～(3)の条件を満たしていたとしても、(4)の条件をクリアすることができません。

現実問題として、有料老人ホームに入居されていた方の相続税申告に際し、元自宅であった建物の敷地を相続開始直前において「被相続人の居住の用に供していた」と判断することは困難と考える必要があります。

みなさんの保有資産に関する相続税の試算をされる場合には、こうした事情も十分に理解し「小規模宅地等の課税価格の特例」の適用を慎重に検討されることをおすすめします。