



小栗キャップの News Letter

税理士法人STR 代表社員・税理士 小栗 悟

名古屋本部 〒450-0001 名古屋市中村区那古野 1-47-1 名古屋国際センタービル 17F
TEL : 052-526-8858 FAX : 052-526-8860

岐阜本部 〒500-8833 岐阜県岐阜市神田町 6-11-1 協和第二ビル 3・4 階
TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: info@str-tax.jp <http://www.str-tax.jp>

2022年8月25日(木)

老人ホームへの入居と 税法特例の適用の可否

老人ホーム入居後自宅売却

居住用家屋を空き家にして夫婦で老人ホームに入居したケースで、入居後に、居住用不動産の所有者だった夫がそれを売却したときは、入居から3年経過後の年末までなら居住用財産譲渡の3000万円特別控除の特例の適用があります。その間の建物の用途は問われません。親族に使用させていても構わないし、貸家として第三者に賃貸していても可です。

相続配偶者の小規模特例適用と売却

老人ホームで夫が亡くなり、配偶者が空き家のままだった自宅を相続する場合には、相続税の小規模宅地の減額特例は、取得者が配偶者であるため無条件に適用できます。その後、その配偶者が老人ホームに入居継続のまま相続した自宅を譲渡した場合には、居住用財産譲渡の3000万円特別控除の特例は適用できません。最高裁判例が「所有者として居住の用に供していたことがない」とこの特例の適用は出来ないとしているためです。事前に配偶者への居住用財産の2000万円非課税贈与を適宜な時期にしていたら、よかったところです。

相続配偶者の空き家特例適用の要件

それではこの場合、相続空き家譲渡の3000万円特別控除の適用は、どうでしょうか。こちらについては、相続開始時の被相続人の居住用という要件については、要介護認定等を受けての老人ホームへの入居の場合なら、その入居時において居住用であることを要件充足としているので、これはクリアできそうです。でも、もう一つ、老人ホーム入居直前の独居状況も要件としているので、夫婦一緒での入居の場合は適用となりません。

「家なき子」相続の場合の小規模特例適用

また、この譲渡を実行せず、そのままこの配偶者が老人ホームで亡くなった場合、次の子供達への相続で、「家なき子」の要件を充足する相続人がいたとして、その者が相続した時は、小規模宅地の特例の適用は可能でしょうか。被相続人は、老人ホーム入居直前に於いて居住用に利用していましたが、その時は所有者ではありませんでしたが、この場合の判定の結果は、適用可です。所有者であることを前提とする法令上の要件規定や先行判例が無いからです。東京国税局の文書回答事例でこれを是とする見解がネット上で公開されています。



最高裁判決には判事の反対意見がありました。空き家控除の独居規定も改正を検討すべきです。