

事務所コラム

2019年4月8日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

偕老同穴老人ホームと小規模宅地

老人ホーム入居と小規模宅地

老人ホームに入っていた被相続人が相続開始までに要介護認定・要支援認定を受けていて、入居老人ホームが、養護老人ホーム、軽費老人ホーム、介護老人保健施設、サ高住などに該当していた場合、相続開始の直前において被相続人の自宅が居住の用に供されていなかった場合でも、自宅を「居住の用に供することができない事由」があるものとして、小規模宅地等についての8割評価減の相続税の特例の適用を受けることができます。

夫婦一緒の老人ホーム

夫婦が一緒に要件適格の老人ホームに入居し、被相続人が要件適格の状態での死亡した場合で、遺族となる配偶者が相続取得する時は、配偶者は無条件に小規模宅地等の特例適用対象となります。

その後配偶者が自宅に戻ることなく老人ホームに入居し続けたまま亡くなり、第2次相続が開始したとしても、その相続開始前に、配偶者も要介護認定・要支援認定を受けて要件適格になっていれば、第2次相続に於いても、自宅は小規模宅地等の特例適用対象可能宅地となります。

夫婦の留守宅に相続人となる子供が親の

老人ホーム入居前から住んでいた場合は、その子供は同居親族との扱いになりますので、小規模宅地等の特例適用対象者となります。

「家なき子」特例の要件

被相続人の自宅を相続する子については、いわゆる「家なき子」も小規模宅地等の特例適用対象者となりますが、平成30年の税制改正で、適用要件が厳しくなりました。「家なき子」には同居要件も相続後居住要件もありませんが以下の①～⑤の要件が課せられています。

- ①被相続人の相続人に配偶者がいないこと
- ②被相続人に同居相続人がいないこと
- ③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、3親等内親族等の所有する家屋に居住した実績がないこと（除く被相続人の居住家屋）
- ④相続開始時の居住家屋につき過去に所有事実がないこと
- ⑤その宅地等を相続税の申告期限まで有していること

この外、適用対象者にいわゆる「生計一」該当者がいますが、この該当者の場合の小規模宅地等は、被相続人の居住宅地に限定されていません。



老人ホーム
入居前に息子に引っ越しさせよう