

TMBニュース



税理士法人 トータルマネジメントブレイン URL: <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 25 年 6 月 20 日発行
 有限会社 トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 笹川 大介
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アクティ南森町 6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL: 03-6231-1576 FAX: 03-6231-1577

「小規模宅地等の特例」の改正 老人ホーム入所時の適用要件が緩和に

平成 25 年税制改正法では小規模宅地等の特例も改正となりました。今回の改正では適用面積拡大の他に、適用範囲の拡大として老人ホーム入所時の適用範囲についても改正が加わっています。

1. 老人ホーム入所時の終身利用権等の取得は無関係に

平成 25 年税制改正法により、平成 26 年 1 月 1 日以後の相続等により適用される小規模宅地等の特例で、老人ホーム入所時の適用範囲が拡大されました。現行の税制では終身利用権等を取得した場合、老人ホーム入所に前に居住の用に供していた自宅は居住用とされず、小規模宅地等の特例の適用範囲外でした。しかし、今回の改正によりその終身利用権等の取得は特例適用とは無関係になりました。これは、近年介護を必要とし、老人ホームへ入所をされる方が増加している中で、税制もその実態に合わせたものを考慮して改正されたのです。適用要件は以下の通りです。

【現行法】

- イ. 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、老人ホームへ入居する事になったものと認められること
- ロ. 入所後新たにその建物を他の者の居住の用、その他の用（貸付用等）に供していた事実がないこと（被相続人と生計が一でない親族が居住の用に供していた場合は対象外）
- ハ. 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
- 二. 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者でないこと

【H26.1.1 以降】

- 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、老人ホームへ入居する事になったものと認められること
- ②入所後新たにその建物を他の者の居住の用、その他の用（貸付用等）に供していた事実がないこと（被相続人と生計が一でない親族が居住の用に供していた場合は対象外）

今回の改正では上記の現行法要件のうち、ハと二が不要になりました。よって、改正後は①、②の要件を満たしていれば、以前に居住していた自宅についても小規模宅地等の特例適用が可能となります。老人ホーム入所後の自宅は、空家になってしまうケースもありますが、その空家を賃貸に出されると特例の適用は不可となります。賃貸される際は、是非特例適用のメリットと照らし合わせ、検討して頂きたい所となります。また、自宅については被相続人と生計を一にしていた家族が引き続き居住される分には、特例の適用に影響を及ぼしませんので、その点をご留意ください。

（生計一親族とは：被相続人に老人ホーム等の費用を支払う資料がなく、かつ被相続人の老人ホームの費用を負担していた親族をいう。）

なお、特例の適用には相続税の申告期限までの相続人等の居住・保有継続等の要件は従来通りです。申告期限までに特例適用の予定地を売却等してしまうと、適用は不可となりますのでご注意ください。

2. 特例適用対象となる施設の範囲

老人ホームへ入所する際に、上記特例の適用を受けるにあたっては、「介護の必要のために（施設へ）入所したものであること」という要件を満たす必要があります。特例適用となる施設は列挙されており、その施設は以下の通りとなります。

- ①認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居 ②養護老人ホーム ③特別養護老人ホーム
- ④軽費老人ホーム ⑤有料老人ホーム ⑥介護老人保健施設 ⑦サービス付き高齢者向け住宅
- ⑧障害者支援施設・共同生活援助を行う住居

今回の改正により、介護の必要のために入居する施設は、ほぼ対象となる施設として盛り込まれています。

3. まとめ

近年少子高齢化が叫ばれている中で、今後の情勢としてはますます老人ホームを利用される方々が増加する傾向にあると思います。上記特例の改正についてご質問等ございましたら、遠慮なくご連絡下さいませ。