

# 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 : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和 6 年 10 月 29 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](mailto:tmb@tkcnf.or.jp)

担当 : 吉田

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 7カテ南森町 6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

## 被相続人と配偶者が順次老人ホームに入所していた場合の 空き家の譲渡特例

相続空き家の譲渡については一定の要件を満たせば、上限 3,000 万円の特別控除が認められています。この特例は老人ホーム等に入所していた場合でも適用が可能となっていますが、被相続人と配偶者が順次老人ホームに入所し、空き家となっていた家屋又は敷地等を相続した場合はどのような取扱いになるかを解説いたします。

### 1. 空き家の譲渡特例とは

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、平成 28 年 4 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日までの間に売却し、一定の要件※を満たす場合は譲渡所得の金額から最高 3,000 万円（令和 6 年 1 月 1 日以後の譲渡については、相続人が 3 人以上である場合は各 2,000 万円）まで控除することができます。これを、被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例（以降「空き家の譲渡特例」という）といいます。また、平成 31 年 4 月 1 日以後の空き家の譲渡特例については、被相続人が老人ホーム等へ入所したことにより被相続人の居住の用に供されていない場合、次の要件を満たしていれば空き家の譲渡特例が適用できることとされています。

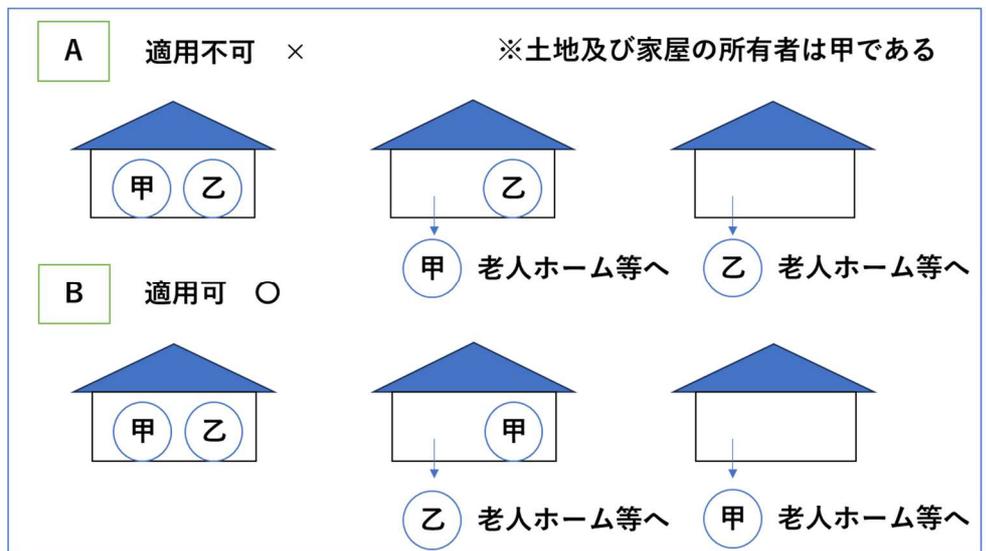
①被相続人が介護保険法に規定する要介護認定等を受け、かつ、相続の開始の直前まで老人ホーム等に入所（以降「特定事由」という）しており、その老人ホーム等が主として居住の用に供されていた家屋であること。

②①の事由により被相続人の居住の用に供されなくなった時から相続開始の直前まで、引き続きその家屋がその日相続人の物品の保管等のように供されており、貸付の用又は被相続人以外の者の居住の用に供されていないこと。

※この他の適用要件は TMB ニュース No.616 をご参照ください。

### 2. 被相続人と配偶者が順次老人ホーム等に入所していた場合の特例適用可否

老人ホーム等へ入居した順番によって取扱いが異なります。共通の前提条件として被相続人甲が所有者である土地家屋に甲と配偶者乙が居住しており、甲の死亡後に子 X が当該不動産を相続したものとします。ケース **A** では、甲が介護認定を受け、老人ホーム等に入所し、相次いで乙も老人ホーム等に入所しました。その後、子 X が当該不動産を甲から相続し、当該不動産を譲渡しました。ケース **A** の場合、X は空き家の譲渡特例を適用できません。甲は前述①の要件から見ると、甲も乙も老人ホーム等に入所したことで家屋には誰も居住しておらず



空き家の状態になっていることから、要件を満たしていますが、甲の老人ホーム等の入所時点で乙が家屋に住んでおり、前述②の要件を満たしておらず、空き家の譲渡特例は適用できません。続いてケース **B** では、先に乙が老人等ホームに入所し、相次いで甲が介護認定を受けて老人ホーム等に入所しました。その後甲が死亡し、当該不動産を相続した X は当該不動産を譲渡しました。ケース **B** の場合、X はこの特例の適用を受けることができます。先に乙が老人ホーム等に入所していることから、甲の老人ホーム等に入所時点から相続開始の直前までに家屋に誰も居住していないからです。そのため、前述①②の要件を満たしており、空き家の譲渡特例は適用できます。

### 3. まとめ

居住用財産を譲渡する場合には納税者の負担を軽減するため、税務上、様々な特例があります。しかし、今回のケース **A** のような場合に正しい知識でなく、誤った知識で特例を適用して譲渡申告を行えば、申告が否認され追徴課税を受けます。納税者に有利な特例でも生活の状態によって要件を満たす場合と満たさない場合がありますので、譲渡前に一度ご相談ください。この他にも相続前はもちろんのこと、相続した不動産でお悩みの方、相続後の不動産の活用方法を検討されたい方は是非、弊社までご相談ください。