

所得税関係

相続空き家の3,000万円特別控除 (老人ホーム等に入所等をしていた場合)

1 はじめに

本稿では、被相続人が老人ホーム等に入所していた場合に、一定の要件の基に、3,000万円の特別控除の適用が可能となる本特例について確認する。

2 特例の対象となる家屋

相続空き家の3,000万円特別控除の対象となる「被相続人居住用家屋」は、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の3つの要件すべてに当てはまるものである。

- (1) 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- (2) 区分所有建物でないこと。
- (3) 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

3 老人ホーム等に入所していた場合の被相続人居住用家屋

要介護認定等を受けて老人ホーム等に入所するなど、「特定事由」により相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかった場合で「一定の場合」には、その居住の用に供されなくなる直前まで被相続人の居住の用に供されていた家屋は被相続人居住用家屋に該当する。

(1) 「特定事由」とは

「特定事由」とは、次の事由である。

- ① 介護保険法に規定する要介護認定もしくは要支援認定を受けていた被相続人、または

介護保険法施行規則の規定に該当していた被相続人が、次に掲げる住居または施設に入居または入所をしていたこと。

イ 老人福祉法に規定する認知症対応型老人共同生活援助事業が行われる住居、養護老人ホーム、特別養護老人ホーム、軽費老人ホーム又は有料老人ホーム

ロ 介護保険法に規定する介護老人保健施設または介護医療院

ハ 高齢者の居住の安定確保に関する法律に規定するサービス付き高齢者向け住宅

② 障害者の日常生活及び社会生活を総合的に支援するための法律に規定する障害支援区分の認定を受けていた被相続人が同法に規定する障害者支援施設または共同生活援助を行う住居に入所または入居をしていたこと。

(2) 「一定の場合」とは

「特定事由」により相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていなかった場合で、次の一定の要件を満たす場合である。

イ 特定事由によりその家屋が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、引き続き被相続人の物品の保管等の用に供されていたこと。

ロ 特定事由によりその家屋が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、事業の用、貸付けの用または被相続人以外の者の居住の用に供されていたことがないこと。

ハ 被相続人が「老人ホーム等」に入所をした時から、被相続人が主としてその居住の用に供していたと認められる家屋がその老人ホーム等であること。

4 おわりに

被相続人居住用家屋について、「老人ホーム」に入所等をした場合の規定は、上記のとおりであるが、さらに次の点に注意が必要である。

(1) 被相続人が、要介護認定もしくは要支援認定または障害支援区分の認定を受けていたかどうかは、特定事由により被相続人居住用家屋が被相続人の居住の用に供されなくなる直前において、被相続人がその認定を受けていたかにより判定する。

(2) 「特定事由」は「老人ホーム等」への入所等であるので、親族が自ら引き取って介護をすることは含まれていない。

(3) 上記2(3)の要件は、「特定事由により被相続人の居住の用に供されなくなる直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと」となる。

右山研究グループ

税理士 鹿志村 裕