

Vol.112

今回は **資産税**

相談事例
紹介

会員相談室

相談委員 **北川 裕之（麹町）**

電話相談
受付 午前10時～11時50分
時間 午後 1時～2時40分
03-3354-8520

事前予約
面接相談・随時相談
03-5919-7157



相続開始前に老人ホームに入居していた場合の空き家に係る譲渡所得の特別控除の適用の可否

事例

甲は2年前に妻を亡くし、それ以前から本人が要介護の認定を受けていたこともあり、高齢者の一人暮らしは困難であるため、同時期に老人ホームに入居した。その際、住民登録もこの老人ホームに移転した。

老人ホームへの入居により、それまで居住していた甲所有の自宅は空き家の状態となっていた。

今般、甲が亡くなり、相続人乙がこの空き家（土地、建物）を相続したが、この空き家を売却した場合、空き家に係る譲渡所得の特別控除（3,000万円）の特例は適用することはできるか。

回答

相続開始直前において老人ホームに入居して空き家になっている場合には、相続開始直前までに被相続人が居住していた家屋には該当しなくなるため、空き家に係る譲渡所得の特別控除は適用することはできない。

検討

1 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の概要

相続又は遺贈により取得した被相続人の居住用家屋及びその敷地等を、平成28年4月1日から平成31年12月31日までの間に次の譲渡をした場合には、居住用財産を譲渡したものとみなして、譲渡所得の金額から最高3,000万円までの特別控除を受けることができる（措法35③）。

- (1) 相続開始日から3年を経過する日の属する年の12月31日までの間に譲渡すること
- (2) その譲渡対価額が1億円以下であること
- (3) 譲渡をする資産が次の①又は②の要件を満たすこと

①現状のまま譲渡する家屋又はその家屋とともに譲渡する土地等

イ 相続時から譲渡時までに、事業用、貸付用、又は居住用に供されていたことがないこと

ロ 譲渡時において一定の耐震基準を満たしていること

②家屋を取り壊した後に譲渡されるその敷地等

イ 取壊した家屋は、相続時から除却時までに、事業用、貸付用、又は居住用に供されていたことがないこと

ロ 家屋取壊後更地となった土地等は、相続時から譲渡時までに、事業用、貸付用、又は居住用に供されていたことがないこと

2 特例の対象となる被相続人の居住用家屋

被相続人の居住用家屋とは、次のすべての要件に該当する家屋をいう。

- ①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あること
- ②区分所有建物登記がされている建物でなく、昭和56年5月31日以前に建築されたこと
- 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
- ④主として被相続人の居住の用に供されていた一の建築物であること

3 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の判定

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は、相続の開始の直前における現況に基づき、その者が生活の拠点として利用している家屋をいい、その者及び配偶者等の日常生活の状況、その家屋への入居目的、その家屋の構造及び設備の状況その他の事情を総合勘案して判定する（措通35-10、31の3-2）。

例えば、相続開始時に転地治療のために一時的に病院や施設に入っている場合や在宅介護中の高齢者がショートステイを利用している場合には、生活の拠点に異動はないとして、本特例を適用することができる。

これに対して、相続開始前に老人ホームに入居した場合には、生活の本拠がそれまでの自己所有の居住用家屋から老人ホームに移り、相続開始直前まで被相続人の居住用家屋には該当しなくなるため、本特例は適用することができないと考えられる。

「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除」（措法35②）については、現に居住の用に供している家屋の他、居住の用に供されなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡したのものについても特例の対象としている。

これに対して、空き家の譲渡所得の特例は、相続の開始の直前の現況に基づき居住用の判定が行われるため、適用要件は厳格である。

4 相続税の小規模宅地等の特例との比較

「小規模宅地等の相続税の特例」（措法69の4）における特定居住用宅地等は、被相続人の居住の用に供されていた一定の宅地等とされる。この居住用宅地等には、被相続人が老人ホーム等に入居したことにより、被相続人の居住の用に供されなくなった家屋の敷地であっても、一定の要件を満たす場合には、相続開始直前において被相続人の居住の用に供されていたものと取り扱われる（措令40の2②）。

このように小規模宅地等の特例においては、相続直前における「居住の用」の範囲が拡充されているが、空き家の譲渡所得の特例には、このような居住の用の範囲に拡充はないことに留意する必要がある。



承継債務を法定相続分以上に承継した場合の贈与税課税の有無

事例

父の相続において、法定相続人の長男甲と二男乙は、遺産分割協議により次のとおり分割した。遺産分割協議で法定相続分を超える債務を甲が承継した場合に、乙に贈与税の課税は生じるか。

〔遺産分割協議の内容〕
取得財産 1億円：甲が2,000万円、乙が8,000万円を相続する
債 務 1億円：甲が全額を承継する

回答

特定の相続人が被相続人の債務を承継すると相続人間で債務引受けが行われたことと同様の効果となるが、これについて贈与税の課税は行われない。

検討

1 金銭債務の分割の可否

借入金のような金銭債務は民法上可分債務にあたり、遺産分割協議を行うまでもなく、相続開始と同時に相続人の法定相続分に応じて当然に分割承継されると解されている。

例えば、被相続人の銀行借入金1,000万円について、法定相続分が各々2分の1の相続人甲と乙が遺産分割協議において甲がすべて承継する合意をしたとしても、債権者である銀行は、甲と乙各々に法定相続分である2分の1の500万円の弁済を求めることができる。

もっとも、相続の実務においては、遺産分割協議において、特定の相続人が金銭債務を承継する旨の合意がなされることが多い。これは、法定相続分を超える債務について「免責的債務引受」が行われたと考えられる。

しかし、このような遺産分割協議は相続人間においてのみ有効であり、第三者である債権者に対抗す

ることはできない。したがって、対外的に遺産分割協議を有効とするためには、債権者である銀行の同意を得て、債務者の名義を特定の相続人に変更する必要がある。

免責的債務引受契約では、債権者、債務を引き受ける相続人、債務の免責を受ける相続人の三者間で契約することとなる。

2 金銭債務の分割と贈与税

相続税の実務においては、借入金等の金銭債務について相続人間で合意した実際に負担する債務額に従って、相続等により取得した財産の価額から債務控除することにより、相続税の課税価格を計算することとしている（相法13）。

したがって、債務の負担者をどのように決定しても問題になることはない。

相続債務について、特定の相続人が法定相続分以上の債務を承継すると、理論的には相続人間で債務引受けが行われたことと同様の効果となるが、上記のとおり、被相続人の債務のうちその負担額により債務控除が適用されることから、法定相続分以上の債務の承継があっても、これについて贈与税の課税は行われないと考えられる。

3 相続財産を超える債務を承継した場合の相続税の計算

相続税の計算においては、被相続人から相続又は遺贈により取得した財産から債務及び葬式費用のうちその者の負担する金額を控除した純資産額を基に計算することとしている。

遺産分割協議において、相続財産を上回る債務を負担した相続人がいる場合には、その相続人は、相続財産から債務控除した金額がマイナス（赤字）となるが、課税価格はゼロと算定することになる。つまり、この赤字の金額は他の相続人の課税価格から控除することは認められない。結果として、被相続人の全体の純資産額よりも、控除することができない債務額分だけ課税価格が増加し、相続税の総額も増加することに留意が必要である。

事例の場合、相続人甲の純資産額のマイナス8,000万円は、相続人乙の課税価格8,000万円から控除することはできない。したがって、各相続人の課税価格を合計した8,000万円に対して相続税の総額を計算することとなる。この場合納付税額は相続人乙の負担である。

（単位：万円）

	相続人甲	相続人乙	合計
分割による取得財産	2,000	8,000	10,000
債務の負担額	△10,000	0	△10,000
課税価格	0	8,000	8,000

また、債務が超過となる財産取得者に被相続人からの相続開始前3年以内の贈与財産価額の加算が適用される場合においても、その生前贈与加算額から超過分の債務を控除することはできない（相基通19-5）。

このように、相続財産を超える債務を承継・負担する相続人がいると、被相続人の総額の純資産額に比べて相続税の負担が増加することとなるため、遺産分割協議において留意することが必要となる。

注) 内容は、平成30年9月11日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見（参考意見）ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。