

会員 相談室

Vol.23

相談事例紹介



老人ホームの入居と小規模宅地等の課税の特例の適用の可否

事例

1 被相続人Aは2階建ての家屋及びその敷地である土地を所有し、その1階に妻Bと生活していた。長男Cが結婚し、その妻Dと同じ家屋に入居したが、2階に住み、生活は別にしていた。Bが死亡したので、AはC及びその家族と同居することとなった。Aの収入は年金のみで、老人ホームへの入所後はすべて入所費用に充てられていた。Cの生活費等はすべてCが負担していた。

2 平成X1年に、Aは脳梗塞を患い、自宅療養と入退院を繰り返していた。特別養護老人ホームへの入居を希望していたが、入居志望者が多く、早急な入居が困難なため、「介護付終身利用型有料老人ホーム〇園」(以下「本件老人ホーム」という。)に入会金2,000万円を支払って入居した。本件老人ホームへの入所契約によれば、同ホームは、Aが心身共に充実安定した生活を送ることを目的として、Aに対し、本件老人ホームの専用居室及び共同施設(浴室、サウナ、集会所、茶室、図書室及び食堂等)を終身利用させ、介護サービスを提供することを定めていた。

3 Aは、平成X2年に脳梗塞を再発し、死亡した。Aの子は、Cのみであったため、Aの全財産を相続し、Aが居住していた家屋の敷地については、Aの相続開始の直前において、Aの居住の用に供されているとして、小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例(措法69の4。以下「小規模宅地等の課税の特例」という。)を適用して相続税の申告をしようと考えているが、この申告は認められるか。

なお、Cは、Aは介護を受けるために本件老人ホームに入所したのであり、健康を取り戻して、元の家へ戻ることを望んでいたため、当該家屋は、いつでもAが戻って生活できるよう維持管理していたのであるから、当然Aの居住の用に供されていたといえ、かつ、CはAと当該家屋に同居しており、相続開始後も引き続いて当該家屋に居住しているから、当該家屋の敷地である宅地(以下「本件宅地」という。)は、小規模宅地等の課税の特例の適用が受けられるものと考えている。

回答

本件宅地について小規模宅地等の課税の特例の適用を受けることは困難と考える。この件について、当局が公表した統一的な取扱いはまだないが、次のような理由により、私見としては、特例の適用の実現は困難ではないかと考える。

すなわち、小規模宅地等の課税の特例の適用を受けることができる居住用宅地は、相続開始の直前において、被相続人又はこれと生計を一にする親族の居住の用に供されていることが必要である(措法69の4①)。

この要件を満たすかどうかの判断については、本件の場合、次のような問題がある。

1 Aは、相続開始の直前には、有料老人ホー

ムに入居しているから、本件宅地は相続開始の直前にはAの居住の用に供されていないのではないかという疑問がある。これに関し、後述のように当局者の個人名の著作物によれば、病気治療のため入院中の場合及び特別養護老人ホームに入所中の場合には、入院又は入所中に相続が開始した時には空室となっても、相続開始の直前において、その家屋及びその敷地はAの居住の用に供されていたものとして差し支えないとされている。しかしながら、後述の裁判事例では、有料老人ホーム(老人福祉施設に該当しない。)は、入所者が終身利用できるものであり、短期間の利用及び介護の後に帰宅が予定されているのではないから、当該家屋にAの生活の拠点が置かれているとはいえないとして、小規模宅地等の課税の特例の適用はないものと判断されている。

2 次に、しからば、本件宅地は、Aと生計を一にするAの子Cの居住の用に供されていたと判断できないかを考えてみる。「生計を一にする」とは、同一の家屋に起居している場合には、互いに独立した生活を営んでいると認められる場合を除き、これらの親族は生計を一にするものとして取り扱われるが(所基通2-47(2))、本件の場合、後述のとおりCはAと生計を一にしていまい判定されるから、同一家屋には起居していない場合に該当する。すなわち、この場合の「生計を一にする場合」とは、生活費等の送金が親族間で行われていること、すなわちいわゆる「一つの財布」で生活することをいうとされる(所基通2-47(1))。しかし、本件では、生活費は専らCが支出し、Aの年金収入は前述のとおり入所費用に充てられているから、Cは被相続人Aと生計を一にしていた親族には該当しないことになる。

検討

1 問題点

小規模宅地等の課税の特例制度の適用については種々の疑問があり、納税者及び課税当局の双方にとって悩みの多い問題で、税務訴訟でも多くの事件が提起されてきた。

今回相談のあった老人ホームの入居者に相続があった場合の従前の居住用宅地に対する小規模宅地等の課税の特例の適用の可否の問題も、高齢化社会の進む中、納得できる解決を迫られている大きなテーマの一つであるが、なぜか、当局の明確な取扱いの方向が未だに示されておらず、質疑応答集に次の趣旨の回答が、二例あるのみで、公けに争いとなり、当局の考え方がようやく示されたのは(2)の裁判事例が初めてではなかろうか。

(1) 回答事例の要旨(近藤光夫編「小規模宅地等の課税・特定事業用資産の特例の税務・平成18年版」150頁以下(大蔵財務協会))

① 被相続人甲が入院前に居住していた建物の敷地は、被相続人の入院中に相続が開始した場合小規模宅地等の課税の特例があるか。・・・甲が退院することなく死亡しているが、甲の居住用建物とその敷地は入院後他の用途に供されておらず、退院後は入院前の家屋に戻るものとみられるので、その敷地は甲の居住用と考えら

今回は

資産税



相談委員

橋本守次 (麹町支部)

れる。

② 被相続人甲は、その居住する市の介護保険制度により特別養護老人ホームに入所していた。入所後居住していた建物は、相続開始まで、空家となっていたが、甲の子達が甲がいつでも戻れるように維持管理されていた。この建物の敷地は、相続開始時甲の居住の用に供していたと認められるか。・・・特別養護老人ホームへの入所は病気治療のために病院に入院した場合と同様の状況にあると考えられるので、建物が甲の退所後居住できるよう維持管理されていれば①と同様に甲の居住用建物であり、その敷地は特例の対象になる。

(2) 平成20年10月2日裁判、裁判事例の要旨(裁判事例集第76集450頁以下(大蔵財務協会))

被相続人甲の本件老人ホームへの入所目的は甲の介護を目的としたものであったと認められるが、本件老人ホームは、終身入居可能な介護付終身利用型有料老人ホームであり、入所者は、終身にわたって生活に必要な施設を完備した専用居室を利用でき、生活全般にわたる介護サービスの提供を受けることができたのであるから、被相続人は本件老人ホームで終身生活することが可能であったということができ、また、被相続人は入所の対価として、3年間で〇〇円全額が償却される預り金を入所時に支払っており、月額利用料は介護保険等からの給付金及び年金で賄うことができたから、経済的にも終身にわたって本件老人ホームを利用することが可能である。

そうすると被相続人の本件老人ホームへの入所は客観的に見て一時的なものであったとはいえないから、本件家屋を相続開始の直前において被相続人の居住の用に供していたとはいえない。

2 結論

上に述べたとおり、この問題の取扱いについては、現在のところ、当局から公表されたものはないが、上記の質疑応答集及び裁判事例から判断すると、特別養護老人ホームへの入所は病気治療のための病院への入院と同様で、回復すれば、元の居宅に戻れるよう、その居宅が維持管理されていれば小規模宅地等の課税の特例の適用が可能であるが、有料老人ホームへの入所は、終身入居が目的で、一時的な入所ではないから、特例の適用がないことになる。しかし、現実には特別養護老人ホームに入居できないから、やむなく有料老人ホームに入居したというのがほとんどであろうし、この両者を差別的に取り扱う積極的な理由はないように思われるので、裁判の考え方は積然としないものがある。

注) 内容は、平成22年4月1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。