

Vol.126

今回は 資産税

相談事例
紹介

会員相談室

相談委員 塩野入 文雄 (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



老人ホーム入所と三つの特例

事例

A税理士は、次の点について事前相談を受けている。

甲(80歳)は妻に先立たれ、昭和55年5月建築・取得の戸建て住宅に一人で住んでいる(敷地も甲が所有)。この度、要介護認定を受けたことなどから、老人ホームに入所することになった。このため、入所後における自宅の売却や利用などについて検討中であるが、税金の取扱いがどのようになるのか教えて欲しい。

(注)譲渡益は4,000万円程度が見込まれる。また、甲の相続人は、子・乙及び丙の2人であり、当面、甲の自宅を利用する見込みはない。

回答

老人ホームへの入所が関連してくる特例には、①本人居住用財産譲渡の特例(措法35②)、②空き家譲渡の特例(措法35③)及び③特定居住用宅地等の特例(措法69の4③二)の三つがあり、その適用要件を比較すると、<別表>のとおりである。なお、税負担の面だけでなく、自宅の売却見込額をはじめとして、様々な点を総合的に検討することが必要である。

検討

1 基本的な視点

上記のような事例について、例えば、次の点に注意する必要がある。

(1) 甲の相続開始時期は予定(予測)できない事柄であり、また、地価事情の動向(売却価額と売却のタイミング)も予測困難な事柄の範疇にある。さらに、人生100年時代と言われる昨今、甲の老人ホーム入所期間が長期にわたる場合がある。

(2) 甲の自宅を相続開始前に売却、あるいは、相続開始後において売却することが得策なのかという点

などに関する検討が必要。

(3) それぞれのケースに応じて生じる税負担をはじめとした諸課題を踏まえた検討が必要。

2 本人居住用財産譲渡の特例(措法35②)

(1) 老人ホームに入所(転居)した日から約3年の猶予期間があり(別表⑦欄)、また、その間の貸付けなども可能(別表⑤欄)。したがって、約3年間の考慮期間があるが、所定の年の12月31日までに譲渡契約が成立することが必要。

(2) 3,000万円の特別控除後の長期譲渡所得金額に軽減税率(措法31の3)の適用が可能。

3 空き家譲渡の特例(措法35③)

(1) 相続により乙及び丙が取得した場合、それぞれ3,000万円の特別控除が可能(4,000万円程度の譲渡益が見込まれている上記事例に課税長期譲渡所得金額は生じない)。

(2) 甲の相続開始まで待つ必要がある。また、その間における利用制約とともに(別表⑥欄)、維持・管理費用(固定資産税など)を要する(次の「4」も同じ)。

なお、入所後、相続開始直前まで、その家屋が被相続人の物品の保管などの用途に供されていたことが求められている(措令23⑦一)^(注)。

(注)この点について、「令和元年度税制改正の解説」(財務省)141頁は、「こうした場合には、その者が老人ホーム等に入居しても一律に元の自宅から生活の拠点を移転したとは言えず、元の自宅が空き家となったとは考えられないことから、被相続人が相続の開始の直前において老人ホーム等に入居していた場合であっても、一定の要件の下で本特例を適用することができることとされました。」と説明している。

4 特定居住用宅地等の特例(措法69の4③二)

(1) 相続税の課税価格の減額特例であり、通例、同

居親族が取得した場合に適用が可能(別表④～⑦欄)。その後(相続税の申告期限後に)譲渡した場合^(注)、その譲渡所得に軽減税率(措法31の3)及び取得費加算の特例(措法39)の適用場面もある。

(注)「平成31年度税制改正大綱」6頁によると、小規模宅地の課税特例に係る継続要件の期間に関する見直し(厳格化)が行われることが予想される(特定居住用宅地等もその対象になってくるのか注視することも必要)。

(2) 相続及び相続税の課税も織り込んで検討を行う場合、相続財産を土地・建物とするか、それとも売却して預金(譲渡代金)とするかという点に関する検討なども必要。例えば、上記事例については、基礎控除額が4,200万円であることを踏まえて検討することになる。

5 まとめ

本人居住用財産譲渡の特例の適用可能期間経過後(別表⑦欄)、甲の相続開始前に売却する場合は一般の譲渡所得課税となるが、甲の意思表示能力の問題などにも注意する必要がある。

いずれにせよ、税負担だけに着目した場合にも、これら三つの特例の相違点を踏まえた的確な検討を行うことが求められる。

注)内容は、令和元年10月7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。

<別表>三つの特例適用要件の比較(概要)

項目(適用要件)	所得税(譲渡所得)		相続税
	本人居住用財産譲渡の特例	空き家譲渡の特例	特定居住用宅地等の特例
①本人・被相続人の居住	要(本人)	要(被相続人)*1	要(被相続人)*2
②家屋の建築時期	なし	S56.5.31以前	なし
③特例対象となる範囲	居住用部分(家屋・敷地)	一の建築物の居住用部分に限定(家屋・敷地)	居住用部分に対応する敷地(上限面積330㎡)
④適用可能な譲渡者(相続等による取得者)	本人(所有者・居住者)	対象家屋等を相続・遺贈により取得した相続人、包括受遺者(個人)	相続・遺贈により対象地を取得した親族
⑤事後的な利用制限	(転居後～譲渡時)転居後の用途変更可能*3	(相続開始後～譲渡時)事業、貸付け、又は居住の用に利用不可	取得者による利用・所有継続要件あり*4
⑥老人ホーム入所	〔上欄に包含:入所後～譲渡時まで〕	(入所後～相続開始まで)事業、貸付け、被相続人(本人)以外の居住の用に利用不可	(入所後～相続開始まで)事業、貸付けの用に利用不可。また、入所直前の同居生計一親族以外の者の新たな居住の用に利用不可
⑦転居後・相続開始後における譲渡の時期	転居後3年を経過する日が属する年の12月31日まで*3	相続開始後3年を経過する日が属する年の12月31日まで	〔相続税の申告期限まで譲渡不可(除:配偶者による取得)〕
⑧対価に関する制限	なし	1億円以下	なし
⑨譲渡先の制限	配偶者、一定の特別関係者に対する譲渡は適用不可		
⑩適用期限	なし	令和5年12月31日	なし
⑪税務処理	3,000万円控除		対象地価額の80%減額(330㎡まで)
⑫軽減税率(措法31の3)	適用可	適用不可	〔適用可*5〕
⑬取得費加算(措法39)		適用不可	〔適用可*6〕
⑭翌年以降の適用制限	翌年、翌々年適用不可	同左(分割譲渡など)	

〔補足事項〕

*1:被相続人の相続開始直前における一人住まいが必要。老人ホーム入所に係る措置を受ける場合は、入所直前において一人住まいであったことが必要。

*2:老人ホーム入所に係る措置あり。通例、同居親族があり、その者が取得して特例を適用。ただし、同居親族がない場合であっても、配偶者(別居)又は自宅等非居住の別居親族(措法69の4③二口)が取得した場合は、特例適用が可能。

*3:建物を取り壊した場合、貸付等に関する利用制限が生じる。また、取壊し後1年以内の売買契約の締結が必要になる。

*4:配偶者には継続要件(所有・利用)不要。また、自宅等非居住の別居親族は、所有継続要件のみ(利用継続要件なし)。

*5:同居親族が取得して相続税の申告期限後に譲渡した場合、本人(その親族)居住用財産譲渡として、同特例、軽減税率及び取得費加算特例の適用あり。

*6:対象不動産を取得しても特定居住用宅地等を適用できない非同居親族などの譲渡についても適用あり。