

週間税務通信平成 26 年 6 月 30 日より



小規模宅地特例と要介護認定

平成 26 年 1 月 1 日以後の相続から、**相続開始の直前に被相続人が要介護認定を受けていれば**、老人ホームに入所したことで空き家となった家屋の宅地等でも、**小規模宅地特例の適用対象**となります。

対象者が死亡した後に**要介護認定が下りた場合**でも、相続開始直前に認定を受けていたものとして適用対象として認められますが (No.3313)、**市町村による要介護状態であるか否かの調査を受ける前に死亡してしまった場合は、認定を受けることができないこと**になります。

この場合、たとえ相続開始直前において、被相続人が事実上要介護認定を受けられるような状態にあったとしても、要介護認定を受けていない以上、特例の適用対象にはなりません。

従前では、被相続人が介護を受けるために老人ホームに入所するなど、一定の事由を満たす場合には、特例の対象として取り扱われていましたが (国税庁質疑応答事例「老人ホームへの入所により空家となっていた建物の敷地についての小規模宅地等の特例」)、25 年度改正で“介護を受けるための入所”が、“**相続開始の直前において要介護認定を受けていたこと**”という法令上の要件として規定されました (措法 69 の 4①、措令 40 の 2②一)。

介護を受けるための入所か否かは、特別養護老人ホームを除き入所時の状況で判断するとされていましたが、**改正後は要介護認定を受けていたことが法令の要件とされた以上、要介護認定の有無で特例の適用が判断**されます。

要介護認定の審査は、市町村の職員による対象者への聞き取り調査を基に行われるため、この調査が行われるまでに対象者が死亡した場合は、認定を受けられないこととなります。この場合、要介護状態であったことを証明する要介護認定を受けていない以上、特例の適用対象にはなりません。

また、一度要介護認定を受けてもその有効期間は原則 6 か月で、その後は原則 1 年ごとに更新することになりますが、**更新手続きをせず有効期間が途切れた際に相続が生じた場合などには、相続開始直前に要介護認定を受けていたことにならないため、特例の適用対象になりません。**



老人ホームと二世帯住居の適用緩和！エーティーオーより

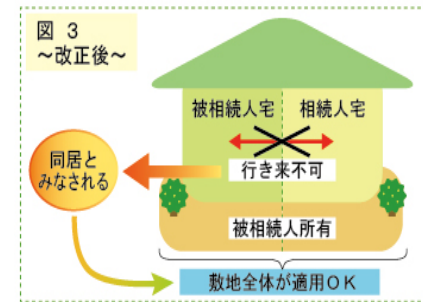
被相続人が、相続発生時に老人ホームに入居していた場合、自宅敷地に小規模宅地等の特例を適用できるかどうかで、相続税は大きく変わってきます。下記の 4 つの要件すべてを満たす場合に特例の適用が認められています。

- ① 介護を受けるための入居であること。
- ② 自宅がいつでも生活が出来るように維持管理されていること。
- ③ 自宅を他者の居住の用その他の用に供していないこと。
- ④ 所有権又は終身利用権付の老人ホームでないこと。

特別養護老人ホームでなくても適用が可能に

改正により、**④の要件が無くなり下記の 2 要件のみとなります。**

- ① 介護を受けるための入居であること。
- ② 自宅家屋を貸付等の用途に供していないこと。



二世帯住宅の構造上の要件撤廃！

内部で行き来が出来なくても同居しているとみなされて、被相続人及び相続人が居住している敷地全体が特例の適用対象になります。これにより、上下で分断され外階段でなくては行き来が出来ない、または左右を隔てる壁があり、一度外に出なければ行き来が出来ない**二世帯住宅も適用が可能**になります。

構造上の要件は撤廃されましたが、**登記の仕方には引き続き注意が必要**です。図 3 のパターンでも建物を被相続人と相続人で分けて区分登記している場合には、被相続人の居住用部分しか特例の対象にはなりません。対処法としては、**建物を共有にすること**です。

老人ホームへの入所



TAO相続支援センターより

平成 26 年 1 月 1 日以降の相続から、被相続人が要介護認定を相続開始の直前に受けていれば、老人ホームに入所したことで空き家となった家屋の宅地等でも小規模宅地等の特例の適用対象になります。

従前では、介護を受けるための入所か否かは、特別養護老人ホームを除き入所時の状況で判断するとされていましたが、改正後は要介護認定を受けていたことが法令の要件とされます。

注意すべき点は、対象者が死亡した後に要介護認定が下りた場合でも、適用対象として認められますが、市町村職員による対象者への聞き取り調査が行われるまでに対象者が死亡した場合は、要介護状態であったことを証明する要介護認定を受けていないこととなり、特例の対象とはなりません。