

沖田オフィスレポート

2010

Vol. 23

1/12 発行

発行人: 沖田豊明 編集人: 大塚



年も改まり、先生方もさぞお忙しいことと存じます。本年も当事務所レポートをご愛読のほどよろしくお願い申し上げます。

さて、第 23 回は、「小規模宅地等の特例」の適用について、当事務所で扱った事案をご紹介します。ご紹介します。ご紹介します。ご紹介します。

ご存じの通り、小規模宅地等の特例は、相続や遺贈によって取得した事業用や居住用の宅地のうち、一定の面積分については条件によって 50%又は 80%の評価減ができるという特例です(下記表参照)。しかし、実際に適用するとすると、適用対象者や宅地の相続後の用途・保有継続の状況等、複雑な要件があることに加え、どの特例対象宅地等を優先的に適用するのが最も有利になるかも判断しなければならぬため、先生方もその適用には頭を抱えることがあるかと存じます。

	適用対象宅地	適用対象面積	減額割合
居住用宅地	特定居住用宅地等	240 m ²	80%
	その他の居住用宅地等	200 m ²	50%
事業用宅地	特定事業用宅地等	400 m ²	80%
	その他の事業用宅地等	200 m ²	50%
貸付用宅地	不動産貸付宅地等	200 m ²	50%

今回、当事務所で扱った案件は、被相続人様が「有料老人ホーム」に入所していたケースです。

実は、当初、申告に際しての相続人様からの聴聞では、被相続人様が有料老人ホームに入所していたことにつき、全くお話をし頂けず、未収入金の資料をご提示いただいた折に、入居一時金の返還金計算書(=有料老人ホームの終身利用権を取得していた)が見つかって初めて気がつきました。相続人様に改めて聴聞した結果、「実は・・・」ということで、初めてその事実を把握した次第です。相続人様の中には、被相続人様を老人ホームに入所させたことについて、厄介払いをしたと罪悪感を抱く方・世間体が悪いと考えてしまう方も少なからずいらっしゃいます。私たちが直接確認するなど、細やかな配慮が必要なのだと改めて考えさせられました。

さて、特例の対象となる宅地等の要件については、「相続開始直前において、被相続人又は被相続人と生計を一にしていた被相続人の親族の事業の用又は居住の用に供されていた宅地等であること」とされています。

被相続人が入所前に生活していた自宅の敷地が、「居住の用に供されていたか」の判断については、「被相続人の老人ホームへの入所は一時的なものとはいえないから、入所前に居住していた家屋の敷地は居住の用に供されていた宅地等には該当せず、小規模宅地等の特例の適用対象とはならないとした事例(東京・裁決番号平 200052、平成 20 年 10 月 2 日裁決)」が公表されており、課税庁側は有料老人ホームに入所し、終身利用権を取得している場合は、生活の本拠が移っているため、適用対象条件を欠くと判断するとしています。

また、国税庁 HP 上の「質疑応答事例」の「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」中でも、前頁裁決と同旨のことが述べられていますが、同事例では、一律的な判断は実情にそぐわないとして、下記の一定の要件を満たす場合は、例外的に被相続人の居住の用に供されていた宅地等に該当するものとして差し支えないものとしています。

- ① 被相続人の身体又は精神上の理由により介護を受ける必要があるため、老人ホームへ入所することとなったものと認められること(特別養護老人ホームに入所した場合は OK。その他の老人ホームの入所者については、入所時の状況に基づき判断)。
- ② 被相続人がいつでも生活できるようその建物の維持管理が行われていたこと。
- ③ 入所後あらたにその建物を他の者の居住の用その他の用に供していた事実がないこと。
- ④ その老人ホームは、被相続人が入所するために被相続人又はその親族によって所有権が取得され、あるいは終身利用権が取得されたものでないこと。

①の特別養護老人ホーム(以下「特養」)はOKで、④の終身利用権を取得した場合の有料老人ホームはNGという線引きが、昨今の議論を巻き起こす要因となっており、課税庁側は未だにその区分の明確な理由を示していませんが、同事例中で課税庁側は、「特養の入所者については、その施設の性格を踏まえれば、介護を受ける必要がある者に当たるものとして差し支えないものと考えられます」という曖昧な解釈を示しています。

確かに、「特養」への入所は、本人の介護度に加えて、介護者の状況(老老介護・介護者の病気怪我等の状況)も総合的に勘案して入所が決定されるため、入所はやむなしとの判断をするに足りると考えられます。しかし、「特養」の性格は、俗に「お看取りまで」といわれるように、終身利用権付の有料老人ホームと大差はありませんし、「特養」の職員は医療行為がほとんど行えないため、「特養」は入院の延長とする考えにも疑問が残ります。

当事務所の地元川口市の某「特養」に入所希望者の受入れ実態について聴聞してみたところ、入所待機者はほどの施設も定員の2~6倍にもなり、たとえ介護度が最高の5であっても、入所が厳しい場合がある、とのことでした。また、介護度の高い入所者ばかり抱えている施設の場合、職員への負担がかなり大きくなることから、たとえ空きが出たとしても介護度の高い方を受け入れることができず、介護度の低い方を優先させることもある、ともおっしゃっていました。このように、施設側の都合でも入所の決定がなされるという実情も含めれば、本来ならば特養に入所できたにもかかわらず、受入れ側の都合で入所できなかっただけで、税務上の特例が受けられなかった…という不都合も起こりえるわけです。

小規模宅地の特例の制度創設の趣旨が、該当する宅地が相続人等の生活の基盤の維持のために不可欠であって、その処分について相当の制約を受けるのが通常であるから減額して評価する(「改正税法のすべて」国税庁)とされていることをもってすれば、終身利用権を取得した有料老人ホームに入所した場合であっても、柔軟な対応が求められるのではないかと思います。課税庁側には、更に実情に目を向けた判断が望まれます。 【2ページ】

沖田不動産鑑定士・税理士事務所へのお問い合わせはお気軽に TEL. 048-228-2501

発行: 沖田不動産鑑定士・税理士事務所 代表 沖田 豊明 (E-mail: okita@okita-office.com)

〒332-0012 埼玉県川口市本町4-1-6 第1ビル4階 TEL 048(228)2501 FAX 048(228)2502

広大地評価専門サイト「[広大地評価サポートセンター](http://www.kodaichi.com/)」(<http://www.kodaichi.com/>) バックナンバーも掲載中です

・今後、本FAXレポートの配信を希望されない方は、お手数ですがチェックと貴社名をご記入の上、当社宛にご返信ください。
 希望しない(貴社名)