

介護施設等に入所後、相続が発生した場合の居住用財産の譲渡所得と相続税の取扱い

1. 概要

新しい元号となり「人生100年時代」を見据えた生き方に対する対応が必要となっています。

配偶者の死別等により単身の高齢者が増加しています。一人暮らしを続けてきたものの、体調面から介護が必要となり、家族に迷惑をかけたくはない等との理由から自宅から介護施設等に入所するケースが今後も増加していくことが予想されます。

今回は、自宅から介護施設等に入所後に相続が発生した事例での税務上の取扱いを解説します。

2. 介護施設等入所後、自宅の売買契約中に相続が発生した場合の譲渡所得と相続税の取扱い

【事例】母は、亡父から相続した自宅の土地建物で一人暮らしをしてきましたが、介護施設の入所（入所時に入所一時金及び敷金支払済）を機に空き家となった自宅土地建物を譲渡するため不動産売買契約を締結しました。

不動産売買代金	総額	9千万円
売買契約日（2019年1月）	手付金	2千万円
残金決済日（2019年4月末）	残金	7千万円

しかし、残金決済日直前の2019年4月中旬に母に相続が発生しました。居住用財産の譲渡特例及び相続税の取扱いはどうなりますか。

【回答】

(1) 譲渡所得の取扱い

土地建物の譲渡所得の金額の計算上「総収入金額に計上すべき時期」は、納税者の選択により「資産の引き渡しがあった日」または「譲渡契約の効力発生の日」のいずれかとすることができます。

「譲渡契約の効力発生の日」を選択して亡母の準確定申告で譲渡所得の申告をした場合には、亡母の居住用財産（住まなくなってから3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡）として居住用財産の譲渡特例（措法35）の適用が可能となり税務上有利となります。また、譲渡所得に係る個人住民税の納税義務者は譲渡した翌年の1月1日時点で住所地がある方となります。よって、亡母の譲渡所得の住民税は発生しないこととなります。

また、「資産の引き渡しがあった日（残金決済日）」を選択し相続人の確定申告で所得税に係る譲渡所得の申告をすることも可能です。この場合には、相続人は居住していなかったため居住用財産の譲渡

特例（措法35）は適用不可です。しかし、相続財産の譲渡として相続税の取得費加算特例（措法39）の適用は可能です。

(2) 相続財産、相続債務の取扱い

売買契約中の土地等及び建物について、売主に相続が開始した場合には、相続等により取得した財産は、当該売買契約に基づく相続開始時における残代金請求権となります。本事例では残金の7千万円が未収入金として相続財産となります。

相続財産が土地等ではないため小規模宅地等の相続税の課税価格計算の特例（措法69の4）の適用の検討は不要です。

相続発生により介護施設は退去と同様となり、入所時に支払った入所一時金（前払金）の一部及び敷金が相続人に返還されることとなります。この返還された金額は、亡母の金銭債権として相続財産に該当しますのでご注意ください。

また、上記(1)において「譲渡契約の効力発生の日」を選択することで亡母の準確定申告において発生した所得税等は、亡母の債務として相続税の債務控除の対象となります。

3. 老人ホーム入所後の自宅敷地の小規模宅地等の特例

【事例】母は、7年前に一人暮らしの自宅から介護付の老人ホームに入所しましたが2019年2月に相続が発生しました。自宅は、3年前からマイホームを持っていなかった次男家族が居住しています。

この自宅敷地について特定居住用の小規模宅地等の特例（措法69の4）の適用は可能でしょうか。

【回答】老人ホームに入所したとしても、下記の要件を満たすことにより、従前の自宅敷地は特定居住用の小規模宅地等の特例が適用できます。

- (1) 被相続人が介護保険法等の要介護認定、要支援認定を受けていたこと（措令40の2②一）。
- (2) 入所施設が老人福祉法、介護保険法等に規定する一定の施設であること（措令40の2②一）。
- (3) 介護施設等入所後に、従前居住していた家屋を事業の用又は被相続人等以外の居住の用に供していた事実がないこと（措令40の2③）。

本事例では、母の施設入所後に自宅が新たに他の者（次男家族）の居住の用に供されているため、上記(3)の適用要件を満たしておらず、小規模宅地等の特例の適用はできません。介護施設等入所後の自宅の用途は、相続税申告において注意を要します。