

介護をめぐる「住まいの迷い」と小規模宅地等の特例

1. 介護を施設に任せない場合の悩み

実家に住む親に介護が必要になったとき、施設に任せるか親族で面倒を見るかが問題になります。もちろん親の「親族と住みたい」といった気持ちを最初から無視するわけにはいきませんし、介護する親族側の経済的な負担など考えるべきことがあります。悩むのは、介護の必要の程度がそれほど高くない場合です。実家に親族が住みこんで同居し介護することも一つですが、それが難しい場合、介護する親族の家に親を呼び寄せることや、親族の目の届くエリアに住宅を借りて介護のため同居することを考える人も少なくないのです。

2. 相続税のこと

ここで注意したいのが、相続税です。親名義の実家の敷地の相続で、「小規模宅地等の特例」の適用のことまでは、なかなか視野に入ってきません。同特例は、被相続人の事業用宅地や居住用宅地を相続人等が相続した場合に、一定要件のもと、その土地の課税価額が一定割合減額される特例です。実家の敷地（特定居住用宅地等）は、240㎡まで（平成27年1月以降の相続等からは330㎡まで）を限度として、その課税価額の80%を減額するものです。ただし、一定の要件を満たす相続人が実家の敷地を取得して、同特例を適用するには、被相続人保有の実家の敷地を原則として相続開始直前に「被相続人または被相続人と生計を一にする親族（以下、「被相続人等」という）」が居住の用に供していることが前提です。すなわち介護する親族の家に親を呼び寄せることなどを選んでしまうと、同特例の適用が難しくなるわけです。

3. こんな裁決事例も

最近、被相続人等が老人ホームに入所するまでの間別の場所で家族の介護を受けたケースで、実家の敷地が同特例の対象となるかどうか問題になった裁決事例がありました（平成25年10月25日裁決）。

- ①被相続人は、配偶者である請求人と実家に居住していたが、平成16年に終身利用権方式の介護付有料老人ホームに入所した。
- ②配偶者は、その後実家に単身居住していたが、筋力が低下したため介護が必要になり、平成17年から子の一人とその家族と定期借家契約で借り受けた住宅で同居した。
- ③配偶者は平成20年、利用権方式の介護付有料老人ホームに入所した。

④上記③の状況の中で被相続人は、実家に再び居住することなく死亡した。

上記①の通り、被相続人が終身利用権方式の施設に入っていたため、老人ホームへの入所により空き家となっていた実家の敷地について改正前の小規模宅地等の特例が適用できる要件を満たしません。このため配偶者らは、実家の敷地が被相続人と生計一の配偶者の居住の用に供されているものとして申告していました。

これに対し税務署は、実家の敷地が「被相続人等の居住の用に供されていた宅地等」には当たらないとして特例適用を否認したことから争いになったものです。

配偶者らの主張の概略は「実家を改修して住むには多額の費用がかかることもあり、定期借家契約で借りた家では一時的な同居の試行だったので、配偶者の生活の拠点が実家から移転したのではなく、配偶者が入所した老人ホームは終身利用権方式でないこと等から実家が空き家でも」同特例の適用が認められるべきとしていました。

しかし審判所は、平成17年の時点で配偶者が単身で実家に住むのは困難であること、定期借家契約で借りた家が配偶者の生活の拠点足りうる場所であり、配偶者らにとって一時的な同居の試行との認識があったものとしても、配偶者が実家に起居しないことが一時的とは認められないと認定しました。また審判所は配偶者が入所した老人ホームは生活の拠点と言えること等、事情を総合勘案したうえで、実家の敷地は同特例が適用できる「被相続人等の居住の用に供されていた宅地等」には当たらないとしています。

4. 現行制度では

裁決は、空き家とはいえ実家の敷地において被相続人と生計を一にする配偶者の居住の実態が問われた事例ですが、平成25年度改正により現行の同特例では、被相続人本人が所定の介護施設等に入り相続開始直前までに所定の介護認定等を受けていた（＝政令で定める事由）場合、実家が空き家でも同特例の対象となります。注意したいのは、特例の対象となるものが、「政令で定める事由により居住の用に供されなくなる直前の当該被相続人の居住の用」（租税特別措置法69条の4第1項カッコ書き）だったものとされている点です。このため、やはり介護する親族の家に親を呼び寄せたりすると、親の死後、実家の敷地について同特例の適用にはリスクがあると言えそうです。