

親族が居住の用に供していた場合の小規模宅地等の特例適用

相続税の税務調査において、次のケースは是認されるでしょうか。

被相続人 A は、所有する宅地上に建物を建てて一人で居住していた。数年前に A は介護の必要があることから老人ホームに入居した。その後、その空き家に A の長男 B の家族が居住するようになり、相続開始の時点においてもその状態は続いている。A が所有していた敷地は、B が取得した。

B は、その宅地が特定居住宅地等に該当するものとして申告を行った。

《詳細状況》

イ A と B は生計が別であった。

ロ A は相続開始の時点において、介護保険法に規定する処置の要介護認定を受けていた。

ハ A は所定の老人ホームに入居していた。

ニ B 家族は A が老人ホームに入居した後に本件建物に居住した。

ホ B はいわゆる「家なき子」に該当する。

【結論】

B 家族は A が老人ホームへ入居した後に、A が居住していた建物に新たに居住した親族であることから、「被相続人が老人ホームに入居後に新たにその建物を他の者の居住の用に供した場合」に当たり、小規模宅地等の特例の対象になりません。

したがって、A の申告は否認されます。

【解説】

被相続人の自宅が老人ホームへの入所(入居を含みます。)により空き家になり、その空き家の敷地が相続の開始の直前において居住の用に供されていない場合、

☆ 居住の用に供されていない事由が介護の必要から老人ホームへ入居していたためであること

☆ その空き家を貸付や他の者の居住の用に供した事実がないこと

を条件にその敷地について小規模宅地等の特例を受けることができます。

小規模宅地等の特例については、過去にまとめた記事があります。
ぜひ、ご参考にしてください。

[小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例 その1](#)

[小規模宅地等についての相続税の課税価格の特例 その3](#)



次のような場合には、「その空き家を貸付や他の者の居住の用に供した事実がない」とは言えません。

- ☆ 事業(貸付を含みます。また、事業主体は問いません。)の用に供する
- ☆ 被相続人と入居又は入所の直前において生計を一にしていた親族や、被相続人が居住していた建物に入居又は入所以前から継続して居住の用に供していた親族、以外の者の居住の用供する

【否認されないためには】

老人ホームへ入居後新たにその建物を他の者の用に供していた場合該当するか否かが、本ケースのポイントでした。

《詳細状況》ニが次のような状況であったら、是認されたと思われます。

ニ B 家族は A が老人ホームに入居する以前から本件建物に居住していた。