

営業社員のための『不動産税務通信』R6.4月号

亡くなった父が老人ホームに移る前に住んでいた家は小規模宅地等の特例の対象に出来るのでしょうか？

状況次第で「居住用」か「貸付事業用」が適用できます。



「居住用」で使う場合

通常の小規模宅地等の特例の要件に加えて下記の両方の要件を満たすこと

- ①被相続人が**相続開始の直前**において要介護認定、要支援認定若しくは障害支援区分の認定を受けること
- ②**老人福祉法等の規定に基づく老人ホーム等**に入所すること

注意！

老人ホーム等に移った後、**他者に貸付したり別生計の親族が自身の居住用に使った場合は適用できなくなる場合があります。**



- ・相続直前において要介護認定を受けている状態
- ・老人福祉法等の規定に基づく老人ホームである

相続が起きたときには誰も住んでいない空き家だったとしても、被相続人の居住用家屋の敷地とみなす。



参考：空き家の3,000万円特別控除の場合、要介護認定等は相続開始直前ではなく老人ホーム等に入所する直前である必要があるので両規程の混同に注意しましょう。

「貸付事業用」で使う場合

被相続人が老人ホーム等に移った後に他者に貸付して賃料を受け取っている場合は「貸付事業用」として小規模宅地等の特例を使うことが出来ます。ただし、相続開始3年以上前から貸付事業を行っていることが条件です。



3年以上前から第三者に貸付している。

貸付事業用

被相続人が老人ホームに移っていた場合、元々住んでいた家が相続時には未利用の空き家状態だったとしても、一定要件を満たせば被相続人が相続直前に居住していた家屋としてその敷地を小規模宅地等の特例の対象にすることが出来ます。しかし、相続直前の用途や誰が相続したかによって適用関係の判断が変わることもあります。適用の可否でお困りの方は是非東京シティ税理士事務所にご相談ください。

税理士紹介ページ

弊所に所属する
税理士一覧です。



電話・面接相談



新宿相談所（新宿三井ビル33階）

横浜相談所（横浜スカイビル20階）

東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内）

TEL : 03-3344-3301
Mail : ask@tokyocity.co.jp
ご利用時間09:30~17:30