

東京シティ税理士事務所 代表税理士 山端 康幸

親が老人ホームに入居した場合の 相続・譲渡の特例の活用法

実家に一人暮らしの母が、昨年、要介護認定を受けて特別養護老人ホームに入居しました。
息子の私は、実家を母の相続前後のどちらで売るべきか、税務面からアドバイスををお願いします。

1 親が老人ホームに入居した場合に関連した 相続・譲渡の特例

【本件事例の前提】

- ◆家族は、母（被相続人）、息子（法定相続人は息子のみ）。
- ◆母は、実家に一人暮らし。息子は3年以上、借家暮らし。妻も持ち家無し。
- ◆実家は一戸建て・母名義。父が昭和54年に購入、平成25年に母が相続。
- ◆図表1の各特例については、適用できるものについては適用要件を各々すべて満たしているものとする。

2 相続開始前に、実家の居住用財産を譲渡した場合（図表2のシミュレーションのⅠ参照）

居住用財産の譲渡所得3,000万円控除の適用及び10年超所有軽減税率の特例の適用を受けられます。結果、譲渡後の手取り額が相続財産となるため、譲渡税及び相続税は787万円となります。

3 相続開始後に、実家の居住用財産を譲渡した場合（図表2のシミュレーションのⅡ参照）

相続開始時に、居住用財産が小規模宅地等の減額を受けることができます。その後、相続人の息子が、居住用財産を譲渡した場合、居住用財産の譲渡所得に係る特例は、一切使えず、譲渡税率は、20.315%です。結果、譲渡税及び相続税は1,158万円となります。

4 相続から譲渡までの中で支払い税額を 少なくする特例適用

以上から、本件では、相続開始前に居住用3,000万円控除を使って実家を譲渡した方が、トータルの支払い税額は、371万円少なくなります。相続を跨いで居住用財産を譲渡する場合、居住用財産に関する特例と小規模宅地の減額の特例の適用可否を踏まえて検討することにより、譲渡税及び相続税の支払総額の削減が可能です。

図表1●親が老人ホームに入居した場合の相続・譲渡の特例

適用時期	特例	老人ホームに入居の場合の適用可否	制度の概要
相続開始前	居住用財産の譲渡所得3,000万円控除	○	自宅を居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに売却し適用要件を満たすとき、譲渡所得から3,000万円を控除できる。
	10年超所有軽減税率の特例	○	自宅を居住の用に供さなくなった日から3年を経過する日の属する年の年末までに売却し適用要件を満たすとき、6,000万円以下の課税譲渡所得に対し、14.21%の税率を適用することができる。
相続開始後	小規模宅地等の減額	○	被相続人に配偶者・同居していた法定相続人がいない場合、相続開始前3年以内に本人または本人の配偶者の所有する家屋に居住したことがない親族が取得し、申告期限まで引き続きその宅地を有していたとき、宅地の330㎡を限度に80%の減額が適用できる。
	空き家の3,000万円控除	×	老人ホームに転居したため適用不可。
	10年超所有軽減税率の特例	×	所有者が相続後に居住の実績がないため適用不可。

<単位：万円>

図表2●シミュレーション

<前提>母の資産：居住用財産（時価6,000万円、相続税評価額4,800万円⇒小規模宅地減額後960万円、取得費不明）、その他財産：預金1,000万円

		Ⅰ 相続開始前の譲渡 (B⇒Aの順で手続き)	Ⅱ 相続開始後の譲渡 (A⇒Bの順で手続き)
A	居住用財産	0	960
	現預金	1,000	1,000
	譲渡代金（居住用財産）	5,616 (6,000－384)	0
	基礎控除	3,600	3,600
	相続税額	403	0
B	譲渡収入	6,000	6,000
	取得費（譲渡収入×5%）	300	300
	3,000万円控除	3,000	0
	課税所得	2,700	5,700
	譲渡税額	384	1,158
支払税額合計		787	1,158