

2018年8月1日配信 カルチャークラブ通信コラム

「マイホームを所有していない人が親の家を相続したときの
相続税の特例（家なき子特例）について」

NPO法人FPネットワーク神奈川会員 長谷川 泰且

平成30年4月、小規模宅地の特例の中の、いわゆる「家なき子特例」が大幅に改正されました。この改正は、これから相続対策を考えている方にとってその方向性を大きく左右する、とても影響の大きいものと思われます。

今回はこの「家なき子特例」の改正についてのポイントをお話します。

1. まずはおさらい。小規模宅地の特例って何でしょうか？

そもそも小規模宅地の特例とはどのような特例なのでしょう？

簡単に言うと、

亡くなった人が自宅として使っていた土地を
配偶者または同居していた親族が相続する場合は、
その土地の評価額は本来の価値の『20%』の金額で評価していいですよ

という特例です。つまり「8割引き」でいいですよ！ということ。かなり大きな特例ですよ。当然、その結果としての節税効果もかなり期待できます。

なぜそのような特例が認められているのか、その理由は、配偶者や同居していた親族がそのまま自宅を相続して、これからも住み続けるつもりだったのに相続税がドッカーンと大きくなるのしかかってしまい、結局自宅を手放さなければならなくなる・・・住むところに困ってしまう・・・というような事態にならないように作られている特例なのです。趣旨を理解すると、なるほどと納得できますね。

そして

亡くなった人に配偶者も同居していた親族もいなかった（一人暮らしだった）場合には
別居している親族がその自宅を相続した場合でも特例を受けることができる

これが「家なき子特例」なのです。

2. 家なき子特例とは？

「家なき子特例」の適用を受けるためにはいくつかの要件がありますが、

3年以上自分の持ち家に住んでいない別居親族

である必要があります。自分の持ち家に住んでいない、つまり「家なき子」という訳です。賃貸物件や社宅、寮などに住んでいる親族が該当します。

それではなぜ、別居親族にまで特例が認められているのでしょうか？

例えば、父親が既に他界していて母親と子どもと一緒に暮らしていたと仮定します。そして母親が亡くなった時にたまたま子どもが地方転勤していて別居していたらいかがでしょうか？母親が亡くなった時には別居していたのだから特例は使えないよ！というのはちょっと可哀そうですね。このように「本当は同居したいけど、やむを得ない事情で別居していた親族を救済しますよ」、というのが「家なき子特例」の趣旨なのです。これもある意味納得できますね。

実際に「家なき子特例」が適用されるためには他にもいくつかの要件があり、そのすべてを満たすケースはそれほど多いとは言えません。しかし相続税の軽減効果が非常に期待できるため、本来の趣旨を逸脱して「家なき子特例」を無理やり使って節税しようとする人がたくさん現れてしまいました。例えば次のようなケースです。

3. 「家なき子特例」を無理やり適用したケース

母親が一人暮らし、子どもは結婚して独立し孫も生まれ、持ち家を買って住んでいるという場合はなしです。子どもが母親の自宅を相続しても、別居して且つ自分の持ち家に住んでいるので特例は使えません。しかし「孫」が相続したらどうなるでしょうか。孫もれっきとした親族です。また孫は、自分名義の持ち家に住んでいるわけではありません（あくまで親の持ち家である）から特例の対象になるという訳です。遺言書などを書くことによって孫に自宅を相続させること自体、問題はありません。

でもちょっと待ってください。孫は、親が所有する持ち家に住んでいるわけですから本来の意味での「家なき子」ではありませんよね。子どもが相続するはずだった自宅を、いわば無理やり孫に相続させることで「家なき子特例」を使えるようにした、というわけです。このようなやり方は「家なき子特例」の本来の趣旨を逸脱しており国税庁はこういうやり方を許さないのです。

他にも、子どもが持っていた持ち家を母親が買い取ってそのまま子どもに賃貸し、3年経ったら子どもは晴れて「家なき子」になった！などいろいろな方法があります。これらに共通するのは不動産の名義を工夫することで無理やり「家なき子特例」を適用しているということです。今後はこのような方法が一切認められなくなりました。

4. 家なき子特例が厳しくなります！

平成30年4月以降、次の要件に該当する場合は「家なき子」特例が使えなくなります。

- ① 相続開始前3年以内に、その者の3親等内の親族またはその者と特別の関係のある法人が所有する国内にある家屋に居住したことがある者
- ② 相続開始時において居住の用に供していた家屋を過去に所有していたことがある者

①について。

「その人自身が持ち家を持っていなくても、その人の親族が持っている家に住んだり、その人が経営している会社が持っている家に住んでいる場合には、家なき子とは見なされませんよ！」ということ。ちなみにここでいう親族は「3親等内」の親族、つまり夫婦や親子だけでなく曾祖父母や曾孫などかなり広い範囲に及びます。さきほどのような、孫に不動産を相続させる方法や、親が所有する不動産に子どもを住ませる方法などは一切使えなくなりました。

②について。

「以前住んでいた家は、今は他人の持ちものになっている。そしてその家を借りて住んでいる人は家なき子とは見なされません！」ということ。これによって、子どもが住んでいる持ち家を孫に贈与したり親に買い取らせたりして家なき子になる方法なども一切使えなくなりました。今後は、純粹に3年以上賃貸物件暮らしをしてきた別居親族にのみ、家なき子の特例が適用されることになります。

いかがでしたでしょうか。

制度本来の趣旨にそぐわない、法律の抜け穴をかいくぐるような節税対策は遅かれ早かれ封じ込められていきます。

今回は家なき子特例が厳しくなった点についてご紹介しましたが、「介護医療院」（長期にわたって療養が必要な要介護高齢者が医療や介護サービスを受けながら生活できる施設）に入所することで住まなくなっていた自宅については新たに特例の対象に加えられるという、特例の拡大措置も同時に行われます。

本当にその制度を必要としている人が使えるようにするために時々このような改正が行われますが、分かりにくいときはぜひ弁護士、公認会計士、税理士などの専門家に相談してください。その場合はぜひ「相続にくわしい」専門家に相談することをお勧めします！

それでは次回のカルチャークラブ通信をお楽しみに！