

税務キャッチ・アップ 相続税関係

配偶者居住権消滅時の課税

1 配偶者居住権の概要

配偶者居住権とは、終身又は一定期間「配偶者がその居住していた建物（居住建物）の全部について無償で使用及び収益する権利」である。所有権とは異なる居住用不動産を使用収益できる新たな権利で、評価額を低く抑えることにより、居住する権利を確保し、かつ、他の財産をより多く配偶者が相続できるように創設されたものである*1。

*1 民法（相続関係）等の改正に関する中間試案の補足説明
平成28年7月 法務省民事局参事官室 7頁

2 適用関係

配偶者居住権に関する改正は、令和2年4月1日以後の相続に関し適用される。遺言による配偶者居住権の設定は、同日以後に作成されたものに限られる。

3 成立要件

配偶者居住権が成立するためには、次のすべてに該当しなければならない。

- (1) 配偶者が被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していたこと（民法1030）
- (2) いずれかに該当すること（民法1028, 1029）
 - ① 遺産の分割（調停、審判を含む）によって配偶者居住権を取得するものとされ

た場合

- ② 配偶者居住権が遺贈の目的とされた場合
- (3) 被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していないこと（民法1028）

4 土地の相続税評価額（相法23の2）

- (1) 配偶者居住権の敷地利用権土地の相続税評価額－(2)
- (2) 配偶者居住権の設定された居住建物の敷地

土地の相続税評価額×配偶者居住権の存続期間に応じた法定利率（3%）による複利現価率
配偶者居住権の存続期間が終身である場合には、配偶者の平均余命年数により、期間の定めがある場合には、その期間（平均余命年数が限度）である。また、1年未満の端数は5月までは切り捨て、6月以上は1年とする。

5 小規模宅地等の評価減の特例（措令40の2⑤）

配偶者または同居親族取得などの従前の適用要件を充足すれば、配偶者居住権の敷地利用権や所有権に小規模宅地等の評価減の適用がある。ただし、適用面積は、各々の相続税評価額で按分しなければならない。

6 消滅時の敷地所有者の課税関係（相法7, 相通9-13の2）

消滅事由の区分に従い、土地建物の所有者に対し次のような課税関係となる。

- (1) 合意解除・放棄・用法遵守義務違反
 - ① 適正対価の支払いがない場合 贈与税の課税（消滅時の相続税評価額－支払額）
 - ② 適正対価の支払いがある場合 課税なし
- (2) 配偶者の死亡・存続期間の終了・賃借物の全部滅失 課税なし

7 おわりに

配偶者居住権及び敷地利用権を配偶者が取得した場合には、配偶者控除の適用によって、通常課税されることはない。更に配偶者の二次相続では、配偶者の死亡等によって配偶者居住権等は消滅するため課税対象とならない。配偶者居住権の存続期間が24年（男性59歳、女性65歳の余命年数）の複利現価率は0.492であり、子が相続する配偶者居住権の設定された敷地の相続税評価額は半分以下とすることができ、設定した配偶者居住権は二次相続でも課税されない。配偶者居住権の設定を失念すると相続人に多額の損害を与える可能性も想定されるため注意が必要である。

（右山研究グループ）
税理士 土屋 栄悦