

17. 配偶者居住権等に係る譲渡所得の取扱い

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

- ・2020年(令和2年)4月1日から施行される改正民法の配偶者居住権について、存続期間満了前に配偶者居住権が消滅等した場合の課税上の取扱いが明確化される。
- ・相続人が相続により取得した居住建物等(配偶者居住権の目的となっている建物又はその建物の敷地の用に供される土地等をいう。以下同じ。)を配偶者居住権等が消滅する前に譲渡した場合の、譲渡所得の計算上控除される取得費の計算方法が明確化される。

(2) 内容

- ・合意解除や放棄により配偶者居住権等が消滅等をし、配偶者がその消滅等の対価を得た場合には譲渡所得として所得税・住民税が課税される。
- ・上記の配偶者における譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は、被相続人に係る居住建物等の取得費に配偶者居住権等割合を乗じた金額から配偶者居住権設定時から消滅等までの期間にかかる減価の額を控除した金額とする。
- ・配偶者居住権等が消滅する前に、居住建物等の所有者が居住建物等を譲渡した場合の譲渡所得の計算上控除する取得費は、居住建物等の取得費から配偶者居住権等の取得費を控除した金額とする。

(3) 適用時期

2020年(令和2年)4月1日以後の配偶者居住権等の消滅等又は居住建物等の譲渡について適用されるものと考えられる。

(4) 配偶者居住権等の実務のポイント

- ・配偶者が配偶者居住権等の目的となっている建物に居住し続ける場合は、配偶者居住権等を設定した方が2次相続(配偶者の相続)における相続税の計算上有利になるケースがある。
- ・配偶者居住権等の設定後、諸事情で合意解除等することになり、配偶者が対価を得る場合は所得税(譲渡所得)が課税される。なお、対価を得ない場合や、対価が著しく低い場合は、居住建物等の所有者に贈与税が課税される。
- ・既に遺言を書いている場合は、遺言の書き直しが必要か否かをチェックするとよい。

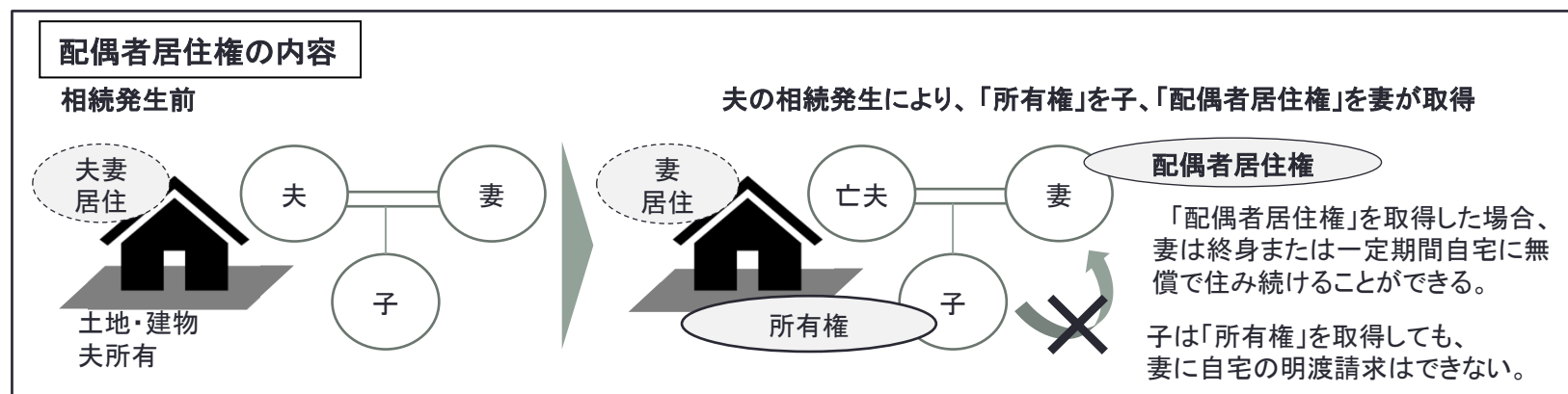
2. 「配偶者居住権」の創設(民法改正:2018年7月改正)

「配偶者居住権」とは、配偶者が相続開始時に居住していた被相続人所有の建物を対象として、終身または一定期間、配偶者に建物の使用を認める法定の権利である。

(イ). 内容

配偶者は、遺産分割、遺言(死因贈与を含む)、家庭裁判所の審判のいずれかによって「配偶者居住権」を取得したときは、当該建物の所有権を取得しなくても、終身または一定期間にわたり無償で当該建物に住み続けることができる。配偶者居住権は、配偶者の死亡(配偶者居住権に存続期間を定めた場合は一定期間経過後)により消滅する。

なお、「配偶者居住権」とは別に、遺産分割が終了するまでの間など配偶者の短期的な居住権を保護する「配偶者短期居住権」も新たに創設された。



(ロ). 成立要件

- ・ 被相続人が所有する不動産であること(配偶者以外の者と共有している場合を除く)
- ・ 相続開始時点で配偶者が居住していたこと
- ・ 遺産分割、遺言(死因贈与を含む)、家庭裁判所の審判のいずれかによって「配偶者居住権」を取得する旨を定めること

(ハ). 適用時期

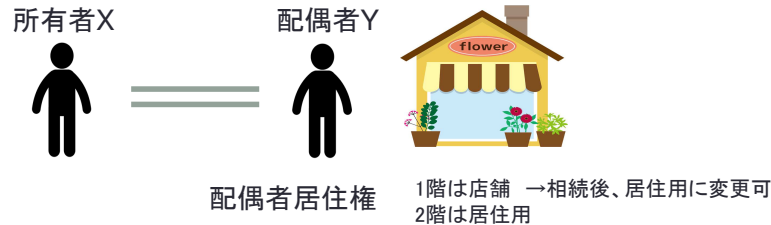
- ・ 2020年(令和2年)4月1日以後に開始する相続において取得する「配偶者居住権」に適用
- ・ 2020年(令和2年)4月1日以後に作成する遺言書・死因贈与契約書において「配偶者居住権」を定めることができる

2. 「配偶者居住権」の創設(民法)

(1) 配偶者居住権の概要

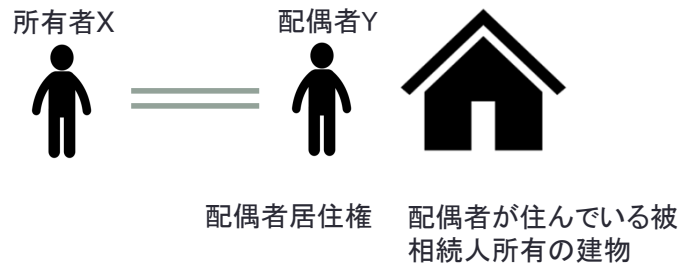
配偶者居住権は、建物全体に及ぶ

(例) 相続開始時に居住建物の一部を店舗として利用していた場合



相続開始時に居住の用に利用されていない場合でも、配偶者居住権は、居住用部分に限定されず、建物全体に生じるため、相続開始後に当該部分を居住の用に供することは可能。

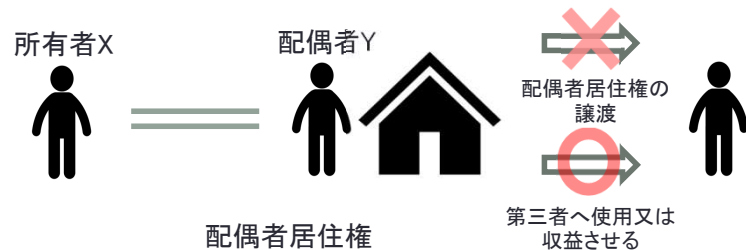
通常の維持・管理費の負担者は、配偶者



項目	具体例	負担者
通常 の 必要費	土地・建物の固定資産税等の公租公課や現状維持的な保存	配偶者
臨時 の 必要費	不慮の風水害により家屋が損傷した場合の修繕費等	建物所有者
有益費	リフォーム費用	原則建物所有者※

※配偶者が支出した際は、建物の価値が増加する場合に限り、建物所有者に対し、支出した金額等の償還を求めることができる

配偶者居住権は、譲渡できない



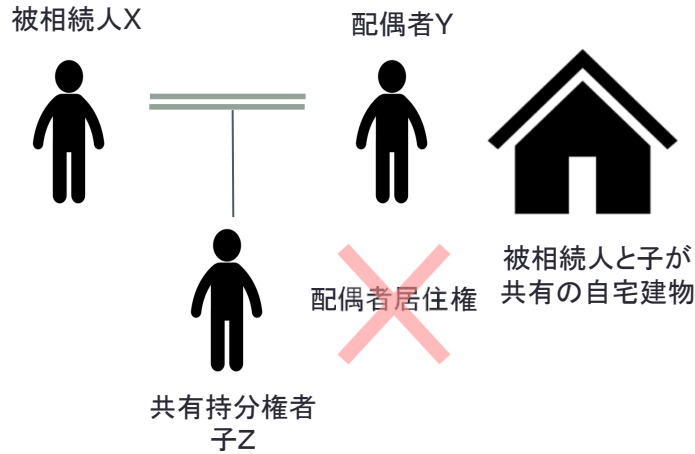
- ・配偶者居住権そのものを譲渡することはできない
- ・所有権者の同意を得て、第三者に使用または収益をさせることは可能

17-3 (所得・住民税:配偶者居住権等)

2. 「配偶者居住権」の創設(民法)

(2) 居住建物を共有していた場合

A. 被相続人と子(第三者)との共有



- 第三者である共有持分権者に配偶者居住権の負担を負わせることは相当ではないことから、配偶者居住権は認められない。

B. 被相続人と配偶者との共有



- 配偶者は配偶者居住権を取得しなくても、共有持分に基づき、居住建物の使用は可能だが、他の共有者から、使用料相当額等を請求される可能性も残る。そのため、配偶者居住権の取得が認められる。

2. 「配偶者居住権」の創設(民法)

(3) 配偶者居住権の消滅事由について

配偶者居住権の消滅事由は以下のとおりである。

- ① 配偶者の死亡
- ② 存続期間の満了
- ③ 居住建物の所有者による消滅請求
- ④ 居住建物の滅失
- ⑤ 配偶者による配偶者居住権の放棄
- ⑥ 合意解除

- ※ 配偶者居住権が消滅した場合、所有権者は配偶者居住権の負担のない完全な所有権を取得することになる。
- ※ 他方、配偶者は原則として居住建物を所有者に返還しなければならない。建物を返還する際、配偶者は、建物の原状回復(具体的には、建物に付属させた物の収去、相続開始後に建物に生じた損傷の修繕等)を行わなければならない。

2. 「配偶者居住権」の創設(民法)

(3) 配偶者居住権の消滅事由について

各消滅事由の具体例(民法・税務)

① 配偶者の死亡



相続発生

※この場合、配偶者居住権は消滅するため、配偶者の相続財産とはならない。

② 存続期間の満了

例: 建物の老朽化・取り壊しを見越して、
配偶者居住権の存続期間を10年に設定し、10年が経過した。



③ 居住建物の所有者による消滅請求

例1: 配偶者が建物を乱雑に扱っているため、所有者が配偶者居住権の消滅請求をした。



消滅請求

所有者

例2: 配偶者が所有者の承諾を得ずに建物を無断で第三者に賃貸し、使用させたため、
所有者は配偶者居住権の消滅請求をした。



消滅請求

所有者

所有者は税負担なく、完全な所有権(土地・建物)を所有することとなる。

・2019年(令和元年)
7月2日付通達
消滅請求が認められると、所有者は完全な所有権(土地・建物)を所有することとなる。その際、所有者に贈与税負担が生じる。

2. 「配偶者居住権」の創設(民法)

(3) 配偶者居住権の消滅事由について

④ 建物の滅失

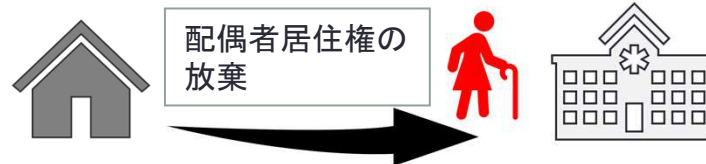
例 : 配偶者居住権が設定されている建物が地震により滅失した。



所有者は税負担なく、
完全な所有権(土地)
を所有することとなる。

⑤ 配偶者による配偶者居住権の放棄

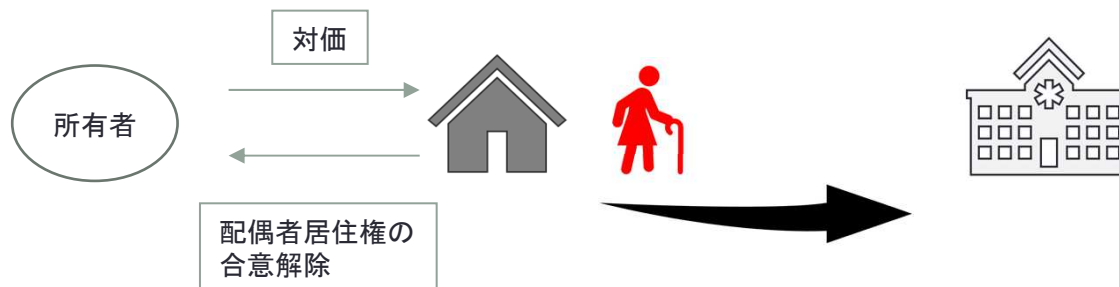
例 : 相続発生後、配偶者が配偶者居住権を取得するも、配偶者が介護施設に入所することとなり、居住建物に住む必要性がなくなったので、配偶者居住権を放棄する。



・2019年(令和元年)
7月2日付通達
・2020年(令和2年)度
税制改正

⑥ 所有者と配偶者との間で配偶者居住権を合意解除

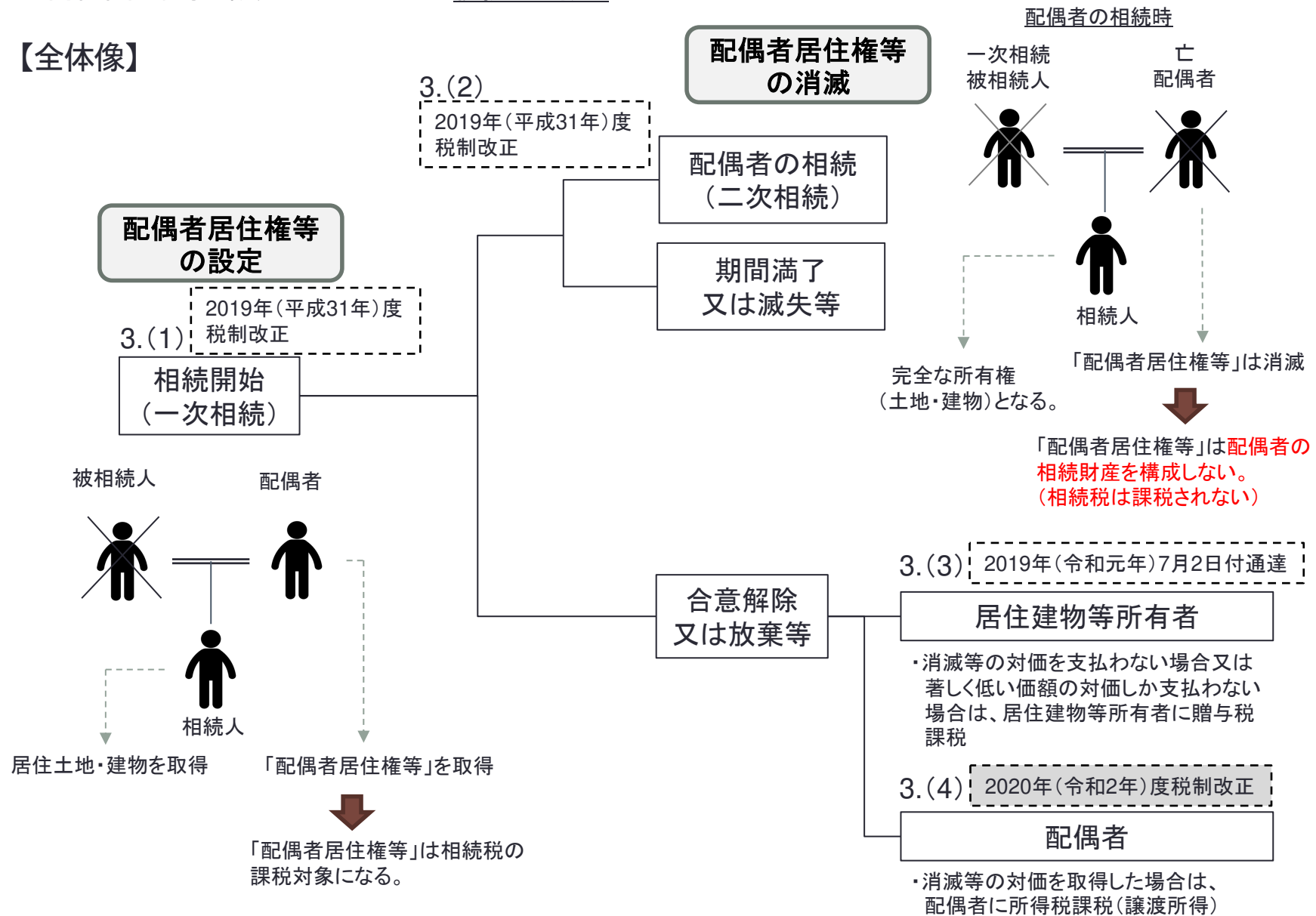
例 : 配偶者が新しい住居への転居費用を得るために配偶者居住権を合意解除して、所有者からその対価を受領する。



合意解除又は放棄等の
課税の取扱いを明確化
(P. 17-8参照)

3. 配偶者居住権等の設定から消滅までの税務の取扱い

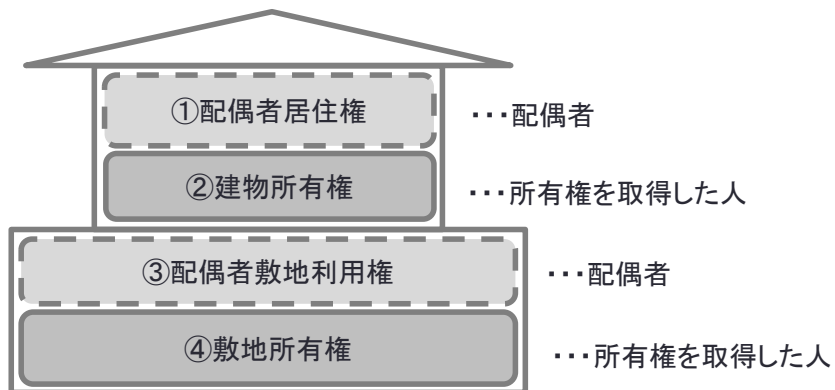
【全体像】



3. 配偶者居住権等の設定から消滅までの税務の取扱い

(1) 相続開始時(配偶者居住権等設定時)の取扱い(2019年(平成31年)度税制改正)

① 相続時における配偶者居住権等の評価方法



<建物>

① 配偶者居住権の相続税評価額

建物の相続税評価額 - 下記②

② 配偶者居住権が設定された建物(居住建物)の所有権の相続税評価額

建物の相続税評価額 × $\frac{\text{残存耐用年数}(\ast 1) - \text{存続年数}(\ast 2)}{\text{残存耐用年数}(\ast 1)}$ (\frac{\text{存続年数}(\ast 2)}{\text{法定利率}(\ast 4)} による複利現価率

<土地>

③ 配偶者敷地利用権の相続税評価額

土地等の相続税評価額 - 下記④

④ 居住建物の敷地の所有権等の相続税評価額

土地等の相続税評価額 × $\frac{\text{存続年数}(\ast 2)}{\text{法定利率}(\ast 4)}$ による複利現価率

(※1) 残存耐用年数 = 法定耐用年数(住宅用) × 1.5 - 築年数(注)

(※2) 存続年数(注)はⅠまたはⅡの年数とする (注)(6月以上の端数は1年とし、6月未満の端数は切り捨てる)

Ⅰ 配偶者居住権の存続期間が終身である場合は配偶者の平均余命年数

Ⅱ 上記Ⅰ以外の場合は遺産分割協議等により定めた存続期間の年数(配偶者の平均余命年数を上限)

(※3) 「残存耐用年数」または「残存耐用年数 - 存続年数」が0以下となる場合には0とする

(※4) 民法の法定利率は2020年(令和2年)4月1日より3%となり、その後3年ごとに見直される

以下については17-12参照

・平均余命年数

・複利現価率

・法定耐用年数(住宅用) × 1.5

3. 配偶者居住権等の設定から消滅までの税務の取扱い

(1) 相続開始時(配偶者居住権等設定時)の取扱い(2019年(平成31年)度税制改正)

① 相続時における配偶者居住権等の評価方法【計算例】

<配偶者居住権等の評価例>

■戸建ての場合

前提

建物の相続税評価額	3,000万円
土地の相続税評価額	1億円
配偶者居住権の存続期間	終身
法定利率	3%
残存耐用年数 (木造 築3年)	30年 (33年-3年)
配偶者の年齢、性別 存続年数	70歳、女性 20年

イメージ

相続人	建物		土地		合計
	金額	計算式	金額	計算式	
配偶者	① 2,446万円	3,000万円 - 下記②(554万円)	③ 4,460万円	10,000万円 - 下記④(5,540万円)	6,906万円
長男	② 554万円	$3,000万円 \times \frac{30年 - 20年}{30年} \times 0.554$	④ 5,540万円	$10,000万円 \times 0.554$	6,094万円
合計	3,000万円		1億円		1億3,000万円

配偶者居住権等の評価額

3. 配偶者居住権等の設定から消滅までの税務の取扱い

(1) 相続開始時(配偶者居住権等設定時)の取扱い(2019年(平成31年)度税制改正)

① 相続時における配偶者居住権等の評価方法—配偶者の年齢や設定期間によって変わる評価額—

配偶者の年齢や設定期間によって変わる評価額

前提(前頁と同様)

建物の相続税評価額	3,000万円
土地の相続税評価額	1億円
法定利率	3%
残存耐用年数 (木造 築3年)	30年 (33年-3年)

・「配偶者居住権」の期間が終身の場合(配偶者の年齢で比較)

「配偶者居住権」の期間が終身である場合、その評価額は、取得時の配偶者の年齢(平均余命年数)によって変動する。
以下表は、上記前提における配偶者(男・女)の年齢ごとの「配偶者居住権等」の評価額を計算したものである。

配偶者の年齢	配偶者居住権等の評価額	
	男	女
50歳	9,120万円	9,750万円
60歳	7,785万円	8,718万円
70歳	5,898万円	6,906万円
80歳	3,732万円	4,729万円

・「配偶者居住権」の期間が有期の場合

「配偶者居住権」の期間が有期である場合、その評価額は、当該存続年数によって変動する(なお、評価額の算定上、平均余命年数より「配偶者居住権」の期間が長期である場合、存続年数は平均余命年数とする)。
以下表は、上記前提における期間ごとの「配偶者居住権等」の評価額を計算したものである。

配偶者居住権の期間	配偶者居住権等の評価額
	男・女
10年	4,072万円
15年	5,617万円
20年	6,906万円
25年	7,981万円
30年	8,880万円
35年	9,450万円
40年	9,930万円

※上記表は、平均余命年数 \geq 配偶者居住権の期間と仮定している。

3. 配偶者居住権等の設定から消滅までの税務の取扱い

(1) 相続開始時(配偶者居住権等設定時)の取扱い(2019年(平成31年)度税制改正)

① 相続時における配偶者居住権等の評価方法—平均余命・法定利率3%による複利現価率・法定耐用年数(住宅用)×1.5—

第22回生命表

年齢	平均余命(年)		年齢	平均余命(年)		年齢	平均余命(年)	
	男性	女性		男性	女性		男性	女性
0歳	80.75	86.99	34歳	47.55	53.53	68歳	17.08	21.59
1歳	79.92	86.14	35歳	46.58	52.55	69歳	16.33	20.72
2歳	78.94	85.17	36歳	45.62	51.57	70歳	15.59	19.85
3歳	77.96	84.19	37歳	44.65	50.59	71歳	14.85	18.99
4歳	76.97	83.20	38歳	43.69	49.61	72歳	14.13	18.14
5歳	75.98	82.20	39歳	42.73	48.64	73歳	13.43	17.30
6歳	74.99	81.21	40歳	41.77	47.67	74歳	12.73	16.46
7歳	74.00	80.22	41歳	40.81	46.70	75歳	12.03	15.64
8歳	73.00	79.22	42歳	39.86	45.73	76歳	11.36	14.82
9歳	72.01	78.23	43歳	38.90	44.76	77歳	10.69	14.02
10歳	71.02	77.23	44歳	37.96	43.80	78歳	10.05	13.23
11歳	70.02	76.24	45歳	37.01	42.83	79歳	9.43	12.46
12歳	69.03	75.24	46歳	36.07	41.87	80歳	8.83	11.71
13歳	68.03	74.25	47歳	35.13	40.92	81歳	8.25	10.99
14歳	67.04	73.25	48歳	34.20	39.96	82歳	7.70	10.28
15歳	66.05	72.26	49歳	33.28	39.01	83歳	7.18	9.59
16歳	65.06	71.27	50歳	32.36	38.07	84歳	6.69	8.94
17歳	64.07	70.28	51歳	31.44	37.12	85歳	6.22	8.30
18歳	63.09	69.29	52歳	30.54	36.18	86歳	5.78	7.70
19歳	62.11	68.30	53歳	29.63	35.24	87歳	5.37	7.12
20歳	61.13	67.31	54歳	28.74	34.31	88歳	4.98	6.57
21歳	60.16	66.32	55歳	27.85	33.38	89歳	4.61	6.05
22歳	59.19	65.33	56歳	26.97	32.45	90歳	4.27	5.56
23歳	58.22	64.34	57歳	26.09	31.53	91歳	3.95	5.11
24歳	57.25	63.36	58歳	25.23	30.61	92歳	3.66	4.68
25歳	56.28	62.37	59歳	24.36	29.68	93歳	3.40	4.29
26歳	55.31	61.39	60歳	23.51	28.77	94歳	3.18	3.94
27歳	54.34	60.40	61歳	22.67	27.85	95歳	2.98	3.63
28歳	53.37	59.42	62歳	21.83	26.94	96歳	2.79	3.36
29歳	52.40	58.44	63歳	21.01	26.04	97歳	2.62	3.11
30歳	51.43	57.45	64歳	20.20	25.14	98歳	2.46	2.88
31歳	50.46	56.47	65歳	19.41	24.24	99歳	2.31	2.68
32歳	49.49	55.49	66歳	18.62	23.35	100歳	2.18	2.50
33歳	48.52	54.51	67歳	17.85	22.47			

(出典:厚生労働省HP)

民法の法定利率3%による複利現価率

年数	年3%の複利現価	年数	年3%の複利現価
1年	0.971	36年	0.345
2年	0.943	37年	0.335
3年	0.915	38年	0.325
4年	0.888	39年	0.316
5年	0.863	40年	0.307
6年	0.837	41年	0.298
7年	0.813	42年	0.289
8年	0.789	43年	0.281
9年	0.766	44年	0.272
10年	0.744	45年	0.264
11年	0.722	46年	0.257
12年	0.701	47年	0.249
13年	0.681	48年	0.242
14年	0.661	49年	0.235
15年	0.642	50年	0.228
16年	0.623	51年	0.221
17年	0.605	52年	0.215
18年	0.587	53年	0.209
19年	0.570	54年	0.203
20年	0.554	55年	0.197
21年	0.538	56年	0.191
22年	0.522	57年	0.185
23年	0.507	58年	0.180
24年	0.492	59年	0.175
25年	0.478	60年	0.170
26年	0.464	61年	0.165
27年	0.450	62年	0.160
28年	0.437	63年	0.155
29年	0.424	64年	0.151
30年	0.412	65年	0.146
31年	0.400	66年	0.142
32年	0.388	67年	0.138
33年	0.377	68年	0.134
34年	0.366	69年	0.130
35年	0.355	70年	0.126

(出典:国税庁HP)

法定耐用年数(住宅用)×1.5

区分	年数
木造	33年
木骨 モルタル	30年
(鉄骨)鉄筋 コンクリート	70年
金属造※1	28年
金属造※2	40年

※1 軽量鉄骨造のうち骨格材の
肉厚が3mm以下の建物

※2 軽量鉄骨造のうち骨格材の
肉厚が3mm超4mm以下の建物

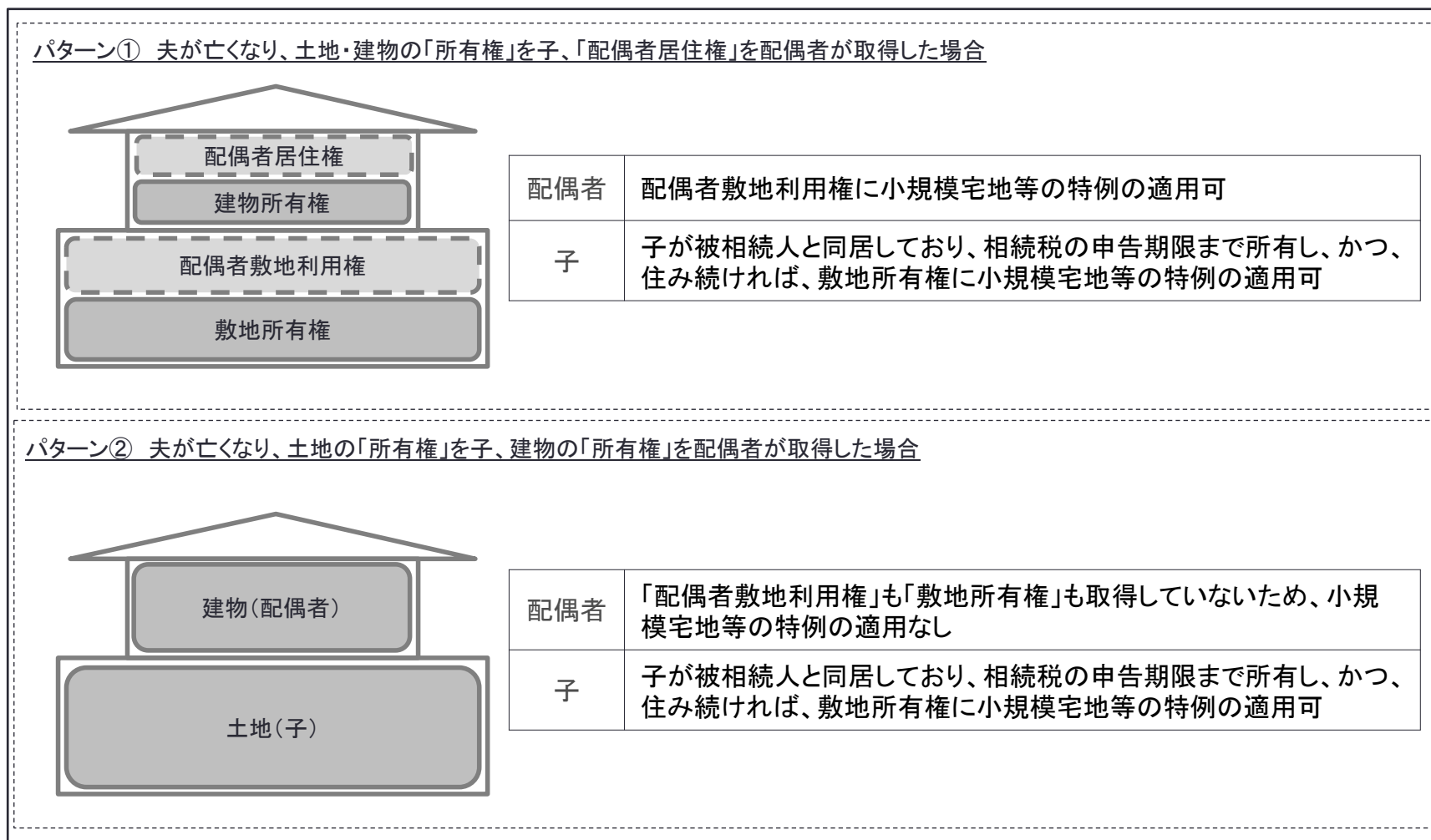
(参考:国税庁HP)

3. 配偶者居住権等の設定から消滅までの税務の取扱い

(1) 相続開始時(配偶者居住権等設定時)の取扱い(2019年(平成31年)度税制改正)

② 相続時における小規模宅地等の特例の適用について

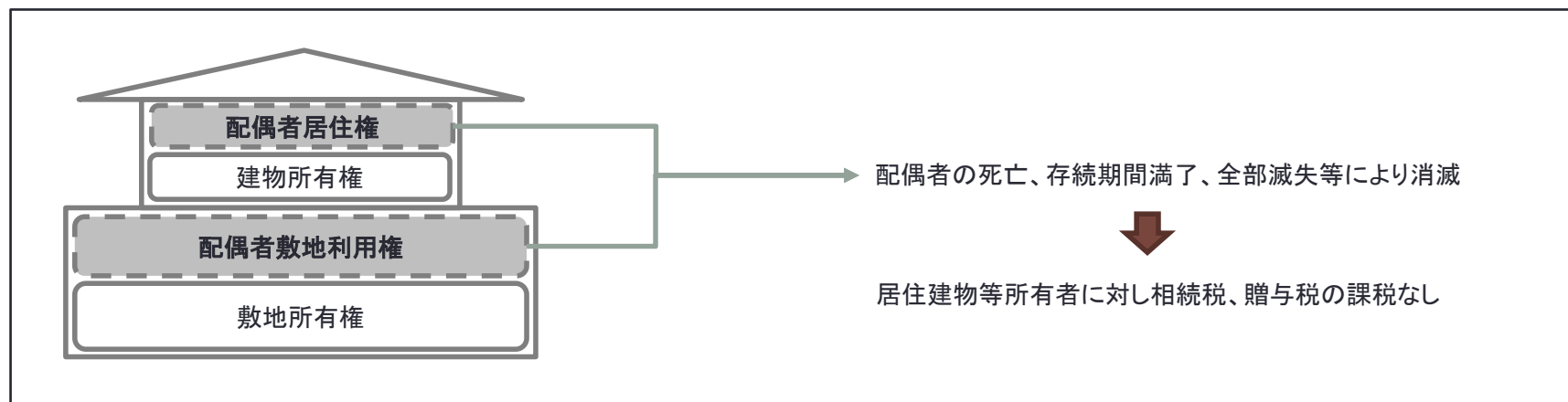
配偶者敷地利用権は、小規模宅地等についての相続税の課税価格の計算の特例(小規模宅地等の特例)の対象となる。



3. 配偶者居住権等の設定から消滅までの税務の取扱い

(2) 配偶者の死亡又は存続期間が満了等したこと等により配偶者居住権等が消滅等した場合の取扱い (2019年(平成31年)度税制改正)

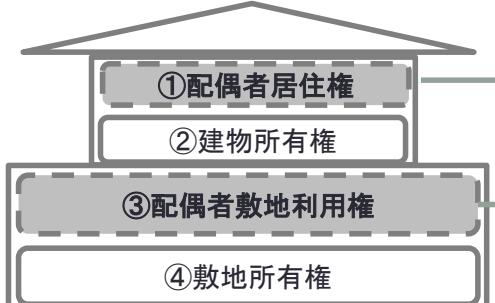
- ① 二次相続(配偶者の相続)が開始した場合、配偶者居住権等は消滅し、配偶者の相続財産とはならず、相続税は課税されない。
- ② 存続期間の満了又はその目的となっている建物が全部滅失等した場合、配偶者居住権等は消滅するが、居住建物等所有者に対して贈与税は課税されない。
- ③ ①、②の配偶者居住権等の消滅では配偶者に対して所得税(譲渡所得)は課税されない。



3. 配偶者居住権等の設定から消滅までの税務の取扱い

(3) 合意解除等により配偶者居住権等が消滅等をし、**居住建物等所有者がその消滅等の対価を支払わない**
又は著しく低い対価しか支払わない場合の贈与税の取扱い(2019年(令和元年)7月2日付通達:相基通9-13の2)

合意解除や放棄又は民法第1032条第4項(建物所有者の消滅の意思表示)の規定により、配偶者居住権等が消滅した場合において、居住建物等所有者が対価を支払わなかったとき、又は、著しく低い対価を支払ったときは、配偶者から居住建物等所有者に対し、消滅のときにおける配偶者居住権等の価額(対価の支払いがあった場合には消滅等の時に支払った対価の額を控除した残額)に相当する利益の贈与があったものとみなされ、贈与税が課税される。



対価を取得せずに(又は、著しく低い対価を取得して)、合意解除等により消滅

↓

・居住建物等の所有者に対し、贈与税課税
 (注) 配偶者が取得した対価には所得税(譲渡所得)が課税される(17-17参照)

<建物>

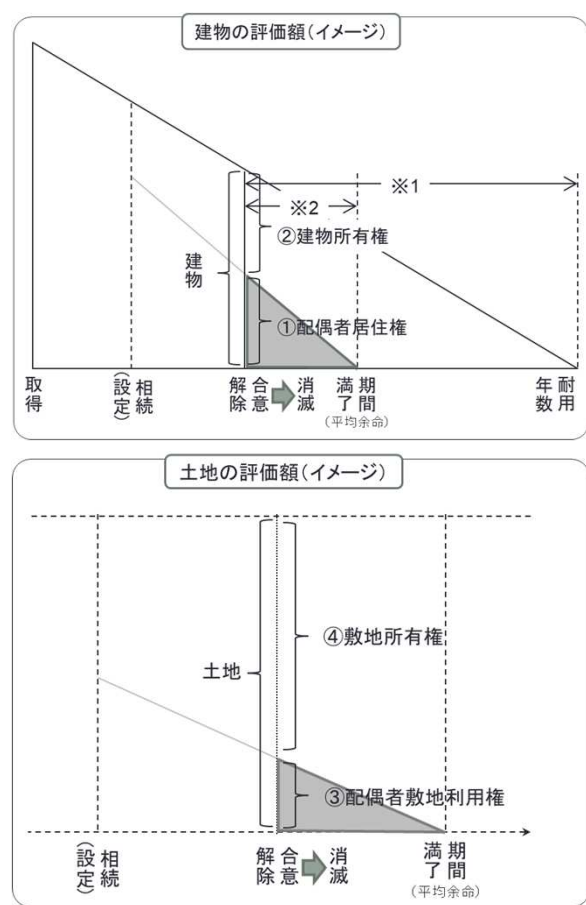
① 配偶者居住権の相続税評価額
 建物の相続税評価額 - 下記②

② 配偶者居住権が設定された建物(居住建物)の所有権の相続税評価額
 建物の相続税評価額 × $\frac{\text{残存耐用年数}(\ast 1) - \text{存続年数}(\ast 2)}{\text{残存耐用年数}(\ast 1)}$ (\ast 3)
 × 存続年数(\ast 2)に応じた民法の法定利率(\ast 4)による複利現価率

<土地>

③ 配偶者敷地利用権の相続税評価額
 土地等の相続税評価額 - 下記④

④ 居住建物の敷地の所有権等の相続税評価額
 土地等の相続税評価額 × 存続年数(\ast 2)に応じた民法の法定利率(\ast 4)による複利現価率



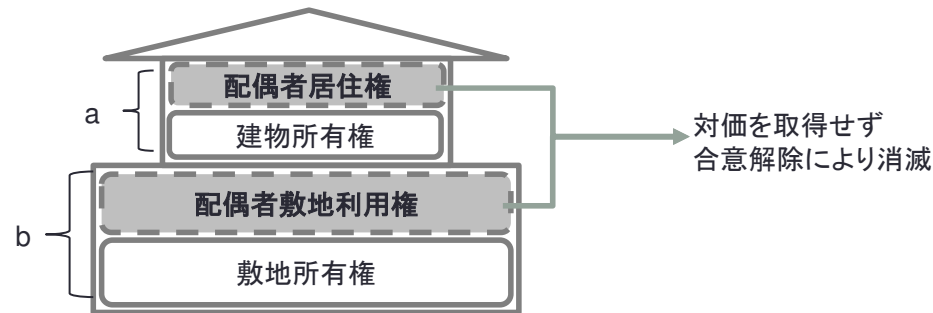
(※1) 残存耐用年数=法定耐用年数(住宅用)×1.5-築年数(6月以上の端数は1年とし、6月未満の端数は切り捨てる)
 (※2) 存続年数はⅠまたはⅡの年数とする
 Ⅰ 配偶者居住権の存続期間が終身である場合は消滅等時点の配偶者の平均余命年数
 Ⅱ 上記Ⅰ以外の場合は遺産分割協議等により定めた存続期間の未経過年数
 (※3) 「残存耐用年数」または「残存耐用年数-存続年数」が0以下となる場合には0とする
 (※4) 民法の法定利率は2020年(令和2年)4月1日より3%となり、その後3年ごとに見直される

(2019年(令和元年)11月5日公表の相続税法基本通達等の一部改正について(法令解釈通達)のあらまし(情報)を参考に作成)

3. 配偶者居住権等の設定から消滅までの税務の取扱い

(3) 合意解除等により配偶者居住権等が消滅等をし、居住建物等所有者がその消滅等の対価を支払わない又は著しく低い対価しか支払わない場合の贈与税の取扱い(2019年(令和元年)7月2日付通達)【計算例】

■ 贈与税の計算例



【前提条件】

- ① 配偶者居住権等の消滅時における建物の相続税評価額(a):2,500万円
- ② 配偶者居住権等の消滅時における土地の相続税評価額(b):1億2,000万円
- ③ 配偶者居住権の存続期間:終身
- ④ 配偶者の性別:女性
- ⑤ 配偶者居住権等の消滅時における残存耐用年数(木造 築15年):33年- 15年=18年
- ⑥ 配偶者居住権等の消滅時における配偶者の年齢:82歳
- ⑦ 配偶者居住権等の消滅時における存続年数:10年(平均余命)
- ⑧ 法定利率:3%
- ⑨ 配偶者居住権等の存続年数10年、法定利率3%の場合の複利現価率:0.744

贈与税の計算(暦年課税かつ、特例贈与の場合)

贈与税額: (1,673万円 + 3,072万円 - 110万円) × 55% - 640万円 = 1,909万円

配偶者居住権 2,500万円 - 2,500万円 × $\frac{18年 - 10年}{18年}$ × 0.744 = 1,673万円

配偶者敷地利用権 1億2,000万円 - 1億2,000万円 × 0.744 = 3,072万円

(注) 著しく低い対価の授受を行った場合には、配偶者居住権等の時価に基づき贈与税の課税価格の計算を行う。

3. 配偶者居住権等の設定から消滅までの税務の取扱い

(4) 合意解除等により配偶者居住権等が消滅等をし、配偶者がその消滅等の対価を取得する場合の所得税の取扱い(2020年(令和2年)度税制改正)

合意解除や放棄による配偶者居住権等の消滅等により、配偶者がその消滅等の対価を取得した場合には、譲渡所得の対象として課税される。

①配偶者居住権(建物)の取得費	= 配偶者居住権の目的となっている建物の取得費(※1)	× 配偶者居住権等割合(※2)	- 設定から消滅等までの期間にかかる減価の額(※4)
②配偶者敷地利用権の取得費	= 上記建物の敷地の用に供される土地等の取得費	× 配偶者居住権等割合(※3)	- 設定から消滅等までの期間にかかる減価の額(※5)

(※1) 取得の日から設定の日までの期間に係る減価の額を控除した金額

(注1) ※1は、2020年(令和元年)12月20日に閣議決定された「令和2年度税制改正の大綱」に基づき執筆。

(※2) $\frac{\text{設定時における配偶者居住権の価額に相当する金額}}{\text{設定時における居住建物の価額に相当する金額}}$

(※3) $\frac{\text{設定時における配偶者敷地利用権の価額に相当する金額}}{\text{設定時における土地等の価額に相当する金額}}$

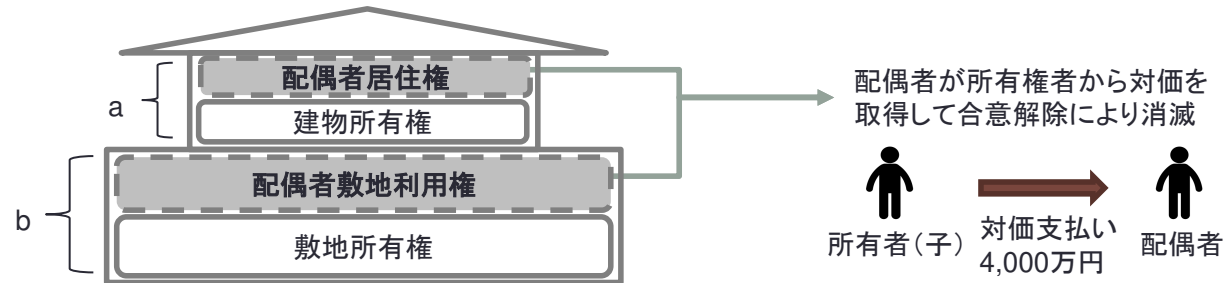
(注2) ※2及び※3における「価額」は時価によるものと思われる。なお、課税上弊害がない場合は、相続税評価額を使用できると思われるが、今後確認を要する。

(2019年(令和元年)11月5日公表の相続税法基本通達等の一部改正について(法令解釈通達)のあらまし(情報)を参考に作成)

3. 配偶者居住権等の設定から消滅までの税務の取扱い

(4) 合意解除等により配偶者居住権等が消滅等をし、配偶者がその消滅等の対価を取得する場合の所得税の取扱い(2020年(令和2年)度税制改正)【計算例】

■ 譲渡所得(総合)の計算例



【前提条件】

- ① 配偶者居住権の目的となっている建物の建築(取得)価額:4,500万円
- ② 配偶者居住権の目的となっている建物の建築(取得)時から設定時までの期間に係る減価の額:377万円
- ③ 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地等の取得費:1億円
- ④ 配偶者居住権等の消滅の際に配偶者が受け取った対価の額:4,000万円
- ⑤ 配偶者居住権等設定時の配偶者居住権等割合(建物):0.800
- ⑥ 配偶者居住権等設定時の配偶者居住権等割合(土地等):0.400
- ⑦ 配偶者居住権に係る設定時から消滅時までの減価の額:1,979万円
- ⑧ 配偶者敷地利用権に係る設定時から消滅時までの減価の額:2,400万円

譲渡所得(総合)の計算

$$\begin{aligned} \text{譲渡所得} &: 4,000\text{万円} - (1,319\text{万円} + 1,600\text{万円}) - 50\text{万円(特別控除)} = 1,031\text{万円} \\ &\quad \text{配偶者居住権の取得費 } (4,500\text{万円} - 377\text{万円}) \times 0.800 - 1,979\text{万円} = 1,319\text{万円} \\ &\quad \text{配偶者敷地利用権の取得費 } 1\text{億円} \times 0.400 - 2,400\text{万円} = 1,600\text{万円} \end{aligned}$$

(注1)他に譲渡所得(総合)となる所得がないものとして計算しています。

(注2)長期総合譲渡所得に該当する場合には、上記譲渡所得金額の1/2が総合課税の対象になります。

4. 配偶者居住権等の存続期間中に自宅の譲渡が行われた場合の取扱い(2020年(令和2年)度税制改正)

相続人が相続により取得した居住建物等を配偶者居住権等が消滅する前に譲渡した場合には、以下の算式により取得費を計算し、譲渡所得の対象として課税される。

居住建物等の所有者は、
居住土地・建物を譲渡し、
その対価を取得する

所有者に対し、
所得税(譲渡所得)課税

①建物所有権 の取得費	= 配偶者居住権の目的となっている 建物の取得費(※1)	-	配偶者居住権 の取得費(※2)
②敷地所有権 の取得費	= 上記建物の敷地の用に 供される土地等の取得費	-	配偶者敷地利用権 の取得費(※4)

(※1) 取得の日から譲渡の日までの期間に係る減価の額を控除した金額

(※2) $\frac{\text{配偶者居住権の目的となっている建物の取得費(※3)}}{\text{配偶者居住権等割合(※5)}} - \text{設定から譲渡等までの期間にかかる減価の額(※7)}$

(※3) 取得の日から設定の日までの期間に係る減価の額を控除した金額
(注1) ※3は、2020年(令和元年)12月20日に閣議決定された「令和2年度税制改正の大綱」に基づき執筆。

(※4) $\frac{\text{建物の敷地の用に供される土地等の取得費}}{\text{配偶者居住権等割合(※6)}} - \text{設定から譲渡等までの期間にかかる減価の額(※8)}$

(※5) $\frac{\text{設定時における配偶者居住権の価額に相当する金額}}{\text{設定時における居住建物の価額に相当する金額}}$

(※6) $\frac{\text{設定時における配偶者敷地利用権の価額に相当する金額}}{\text{設定時における土地等の価額に相当する金額}}$

(注2) ※5及び※6における「価額」は時価によるものと思われる。なお、課税上弊害がない場合は、相続税評価額を使用できると思われるが、今後確認を要する。

建物所有権の取得費(イメージ)

敷地所有権の取得費(イメージ)

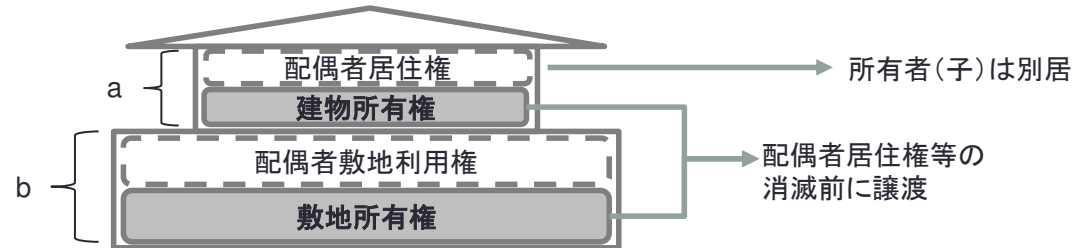
(2019年(令和元年)11月5日公表の相続税法基本通達等の一部改正について(法令解釈通達)のあらまし(情報)を参考に作成)

4. 配偶者居住権等の存続期間中に自宅の譲渡が行われた場合の取扱い(2020年(令和2年)度税制改正)

—建物・土地の所有者である子が売却した場合—

相続人が相続により取得した居住建物等を配偶者居住権等が消滅する前に譲渡した場合の取扱い
(2020年(令和2年)度税制改正)【計算例】

■ 所得税(譲渡所得)・住民税の計算例



【前提条件】

- ① 配偶者居住権の目的となっている建物の建築(取得)価額:4,500万円
- ② 配偶者居住権の目的となっている建物の建築(取得)時から設定時までの期間に係る減価の額:377万円
- ③ 配偶者居住権の目的となっている建物の建築(取得)時から譲渡時までの期間に係る減価の額:1,884万円
- ④ 配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地等の取得費:1億円
- ⑤ 譲渡の際に所有者が受取った対価の額:1億3,000万円
- ⑥ 配偶者居住権等設定時の配偶者居住権等割合(建物):0.800
- ⑦ 配偶者居住権等設定時の配偶者居住権等割合(土地等):0.400
- ⑧ 配偶者居住権に係る設定時から譲渡時までの減価の額:1,979万円
- ⑨ 配偶者敷地利用権に係る設定時から譲渡時までの減価の額:2,400万円
- ⑩ 所有者(子)は配偶者と同居しておらず、別居している

所得税(譲渡所得)の計算(住民税を含む)

譲渡所得:1億3,000万円- {(4,500万円 - 1,884万円 - 1,319万円) + (1億円 - 1,600万円)} = 3,303万円

所得税(譲渡所得)・住民税:3,303万円 × 20.315% = 671万円

配偶者居住権の取得費:(4,500万円 - 377万円) × 0.800 - 1,979万円 = 1,319万円

配偶者敷地利用権の取得費:1億円 × 0.400 - 2,400万円 = 1,600万円

(注1)譲渡した年の1月1日現在の所有期間が5年を超えるものとして計算している。

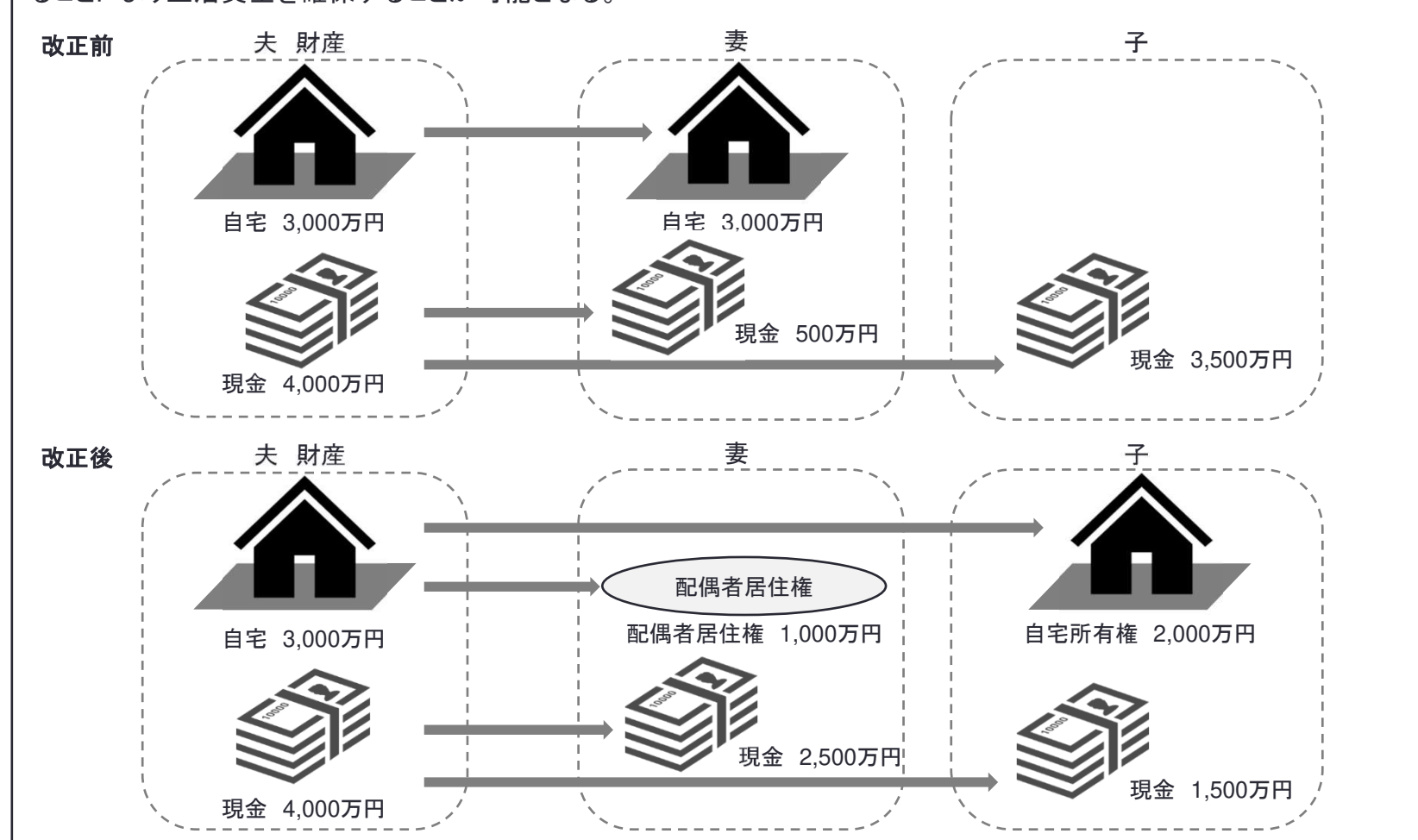
(注2)居住用建物等の所有者が居住建物に居住している場合には、「居住用財産の譲渡所得の各種特例」が適用できるものと思われる。

5. 事例

(1) 配偶者居住権等を設定することにより、配偶者の生活資金を確保できるケース

改正前は、自宅の所有権を配偶者が相続すると、他の財産を十分に取得することができず、生活資金の確保ができないことがあった。

改正後は、自宅不動産を「配偶者居住権」と「所有権」とに分離することができ、配偶者は「配偶者居住権」のみを取得することにより生活資金を確保することが可能となる。



5. 事例

(2) 配偶者居住権等の設定による相続税への影響

① 自宅の所有権を配偶者が相続した場合(「配偶者居住権」を設定しない)

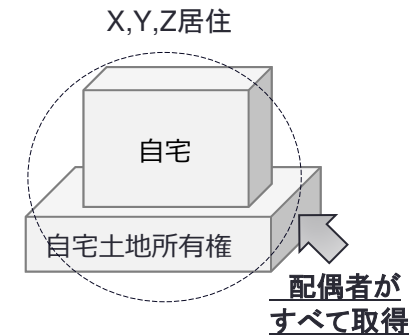
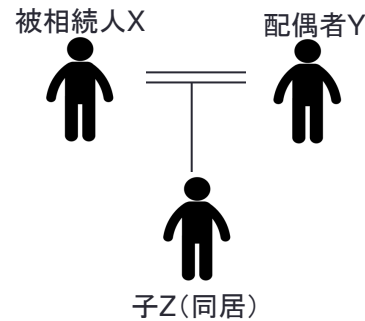
<被相続人の財産内容>

自宅土地(面積200㎡)	1億円
自宅建物	3,000万円
金融資産	2億円
計	3億3,000万円

<前提条件>

- ・金融資産は配偶者Yと子Zが2分の1ずつ取得する
- ・自宅には被相続人X、配偶者Y、子Zが居住していた
- ・配偶者Yの固有財産は3,000万円である

<相続人関係図>



一次相続

財産内容	評価額	単位: 万円	
		配偶者Y	子Z
自宅土地	10,000	10,000	0
▲小規模宅地	▲8,000	▲8,000	0
自宅建物	3,000	3,000	0
金融資産	20,000	10,000	10,000
財産合計額	25,000	15,000	10,000
相続税額	1,968	0	1,968

二次相続

財産内容	評価額	単位: 万円	
		配偶者Y	子Z
自宅土地	10,000	10,000	10,000
▲小規模宅地	▲8,000	▲8,000	▲8,000
自宅建物	3,000	3,000	3,000
金融資産	10,000	10,000	10,000
配偶者固有財産	3,000	3,000	3,000
財産合計額	18,000	18,000	18,000
相続税額	4,060	4,060	4,060

一次二次相続合計額

$$1,968 + 4,060 = 6,028 \text{万円}$$

5. 事例

(2) 配偶者居住権等の設定による相続税への影響

② 自宅の所有権を子(同居)、「配偶者居住権(終身)」を配偶者が取得した場合

<被相続人の財産内容>

自宅土地(面積200㎡)	1億円
自宅建物	3,000万円
金融資産	2億円
計	3億3,000万円

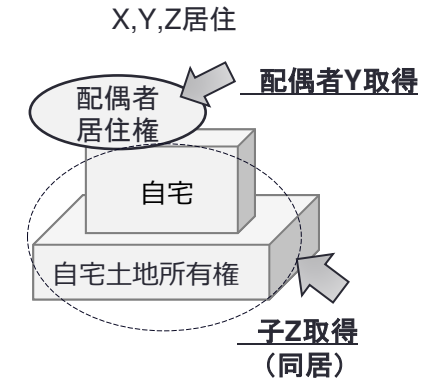
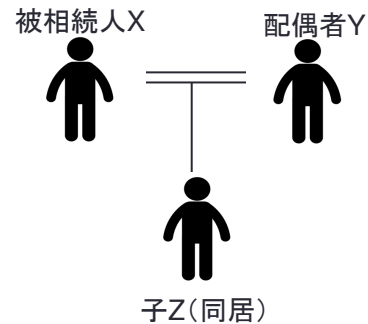
<前提条件>

- ・金融資産は配偶者Yと子Zが2分の1ずつ取得する
- ・自宅には被相続人Xと配偶者Y、子Zが居住していた
- ・配偶者Yの固有財産は3,000万円である

<自宅に関する情報>

- ・土地1億円(配偶者敷地利用権4,460万円、敷地所有権5,540万円)
- ・建物3,000万円(配偶者居住権2,446万円、建物所有権554万円)

<相続人関係図>



一次二次相続合計額

$$2,295 + 2,120 = 4,415万円$$

一次相続

財産内容	評価額	単位: 万円	
		配偶者Y	子Z
自宅土地 (配偶者敷地利用権を含む)	10,000	4,460 配偶者敷地利用権	5,540 敷地所有権
▲小規模宅地	▲8,000	▲3,568	▲4,432
自宅建物 (配偶者居住権を含む)	3,000	2,446 配偶者居住権	554 建物所有権
金融資産	20,000	10,000	10,000
財産合計額	25,000	13,338	11,662
相続税額	2,295	0	2,295

二次相続

財産内容	評価額	単位: 万円	
		配偶者Y	子Z
配偶者敷地利用権	0	0	0
配偶者居住権	0	0	0
金融資産	10,000	10,000	10,000
配偶者固有財産	3,000	3,000	3,000
財産合計額	13,000	13,000	13,000
相続税額	2,120	2,120	2,120

5. 事例

(2) 配偶者居住権等の設定による相続税への影響

③ 自宅の所有権を子(別居)、「配偶者居住権(終身)」を配偶者が取得した場合

<被相続人の財産内容>

自宅土地(面積200㎡)	1億円
自宅建物	3,000万円
金融資産	2億円
計	3億3,000万円

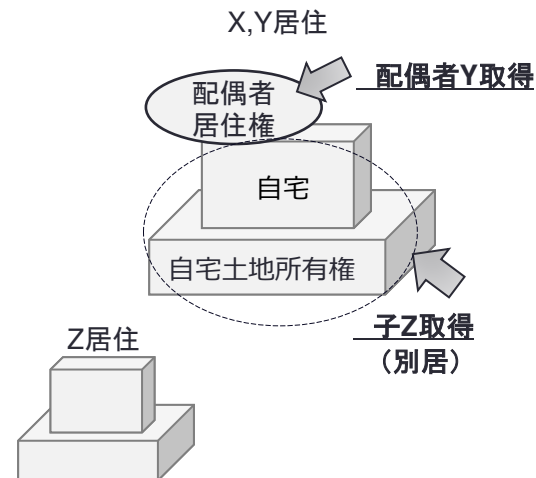
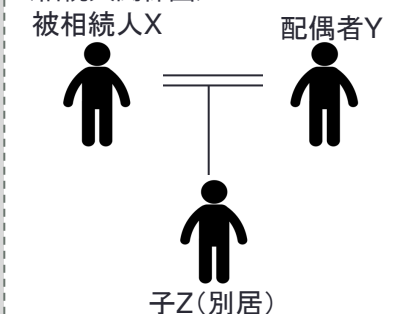
<前提条件>

- ・金融資産は配偶者Yと子Zが2分の1ずつ取得する
- ・自宅には被相続人Xと配偶者Yが居住していた
- ・配偶者Yの固有財産は3,000万円である

<自宅に関する情報>

- ・土地1億円(配偶者敷地利用権4,460万円、敷地所有権5,540万円)
- ・建物3,000万円(配偶者居住権2,446万円、建物所有権554万円)

<相続人関係図>



一次二次相続合計額

$$3,659 + 2,120 = 5,779万円$$

一次相続

財産内容	評価額	単位: 万円	
		配偶者Y	子Z
自宅土地 (配偶者敷地利用権を含む)	10,000	4,460 <small>配偶者敷地利用権</small>	5,540 <small>敷地所有権</small>
▲小規模宅地	▲3,568	▲3,568	0
自宅建物 (配偶者居住権を含む)	3,000	2,446 <small>配偶者居住権</small>	554 <small>建物所有権</small>
金融資産	20,000	10,000	10,000
財産合計額	29,432	13,338	16,094
相続税額	3,659	0	3,659

二次相続

財産内容	評価額	単位: 万円	
		配偶者Y	子Z
配偶者敷地利用権	0	0	0
配偶者居住権	0	0	0
金融資産	10,000	10,000	10,000
配偶者固有財産	3,000	3,000	3,000
財産合計額	13,000	13,000	13,000
相続税額	2,120	2,120	2,120

5. 事例

(3) 配偶者居住権等の設定による相続税への影響のポイント

配偶者居住権等は、配偶者の死亡により消滅し、2次相続の相続税の対象とならないことから、相続税の観点からは、配偶者居住権等を設定したほうが基本的に有利になる(税負担が減少する)。

ただし、配偶者居住権を設定したことにより、小規模宅地等の特例適用額(評価減の金額)が減少し、結果として1次・2次相続合計の相続税負担が増えることもある。よって、相続税を考える場合、下記事項などを総合勘案して、配偶者居住権等を設定するか否かを検討する必要がある。

- ✓ 配偶者の年齢
- ✓ 小規模宅地等の評価減(1次相続・2次相続)への影響

※配偶者居住権の設定については、配偶者のライフプランニング(自宅に住み続ける予定か、それとも高齢者住宅等に転居する希望があるかなど)や、配偶者のその後の生活資金の確保の状況等も併せて総合的に検討することが肝要となる。

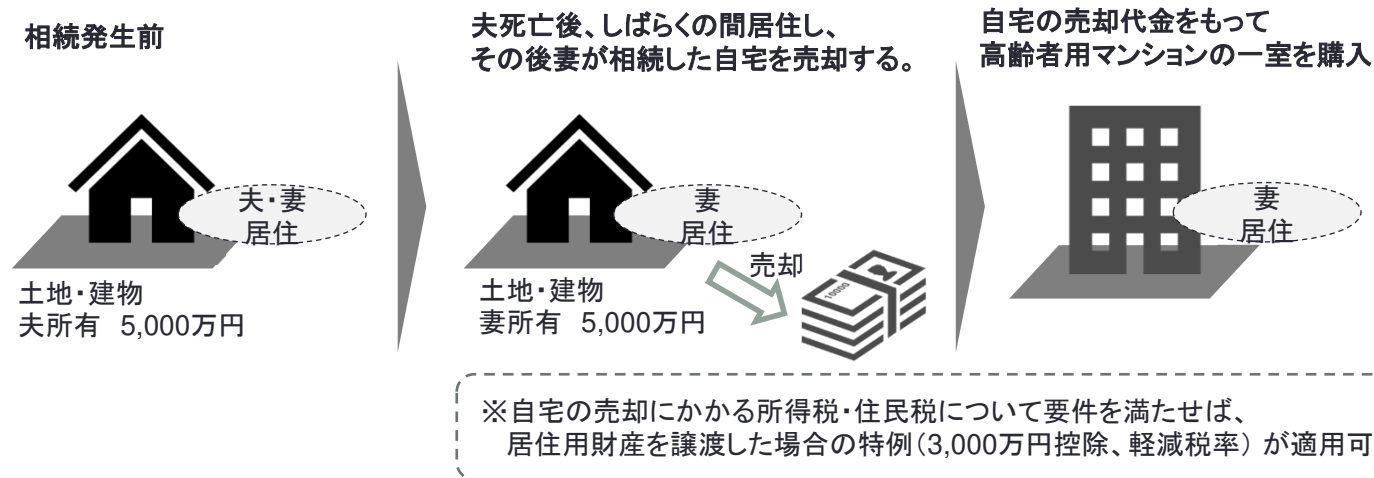
5. 事例

(4) 夫死亡後しばらくの間妻が居住し、その後に自宅を売却する場合

夫の死亡後、自宅の売却代金をもって、妻が高齢者用マンション等を購入しようとする場合

A. 自宅の土地・建物を妻が相続するケース

自宅の売却代金をもって、高齢者用マンション等の購入が可能



B. 「配偶者居住権」を妻が取得するケース

「配偶者居住権」は譲渡できないため、売却にあたっては所有権者の同意を得たうえで、配偶者居住権を合意解除し、その対価を受け取ることになる。

∴ 将来、自宅を売却する可能性がある場合には、要注意！