

配偶者居住権は、平成30年の民法改正において、配偶者が相続開始時に居住していた被相続人の所有建物を対象として、終身又は一定期間、配偶者にその使用又は収益を認めることを内容とする法定の権利を新設し、遺産分割における選択肢の一つとして、配偶者に配偶者居住権を取得させることができることとするほか、被相続人が遺贈等によって配偶者に配偶者居住権を取得させることができることとしました。（施行日は令和2年4月1日とされています。）

1. 改正の背景

平成31年度税制改正において、配偶者居住権の評価方法（相法23条の2）は、以下のように定められました。

① 建物（配偶者居住権）

建物の時価＝建物の時価×（残存耐用年数－存続年数）÷残存耐用年数×存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

② 配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利

土地等の時価＝土地等の時価×存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

③ 配偶者居住権消滅時の課税関係

配偶者の死亡により配偶者居住権は消滅します。その場合、消滅した配偶者居住権の価額に相当する利益について課税関係は生じません（相基通9-13の2注書き）。

しかし、配偶者居住権の対象となっている建物等を、建物等所有者が売却などを行う際に、配偶者が配偶者居住権を放棄することになった場合などにおいては、原則として、建物等所有者が、その消滅直前における当該配偶者が有していた配偶者居住権の価額に相当する利益の金額を贈与によって取得したものとされます（相基通9-13の2）。

2. 令和2年度税制改正大綱による改正の概要

平成31年度税制改正において、配偶者居住権消滅時の課税関係で、配偶者居住権を放棄した場合には贈与税が課されることを通達によって明確にしました。令和2年度の税制改正では、配偶者が配偶者居住権の消滅等の対価を受取った場合の課税関係を、以下のように整備することとしました。

配偶者居住権及び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る土地等を配偶者居住権に基づき使用する権利（以下「配偶者敷地利用権」という。）について、次の措置を講ずる。

（1）配偶者居住権又は配偶者敷地利用権が消滅等をし、その消滅等の対価として支払を受ける金額に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は、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（以下「居住建物等」という。）についてその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て計算した金額から、その配偶者居住権の設定から消滅等までの期間に係る減価の額を控除した金額とする。

（注1）上記の居住建物等のうち建物の取得費については、その取得の日からその消滅の日までの期間に係る減価の額を控除することとする。

（注2）上記の「配偶者居住権等割合」とは、その配偶者居住権の設定の時における配偶者居住権又は配偶者敷地利用権の価額に相当する金額の居住建物等の価額に相当する金額に対する割合をいう。

（2）相続により居住建物等を取得した相続人が、配偶者居住権及び配偶者敷地利用権が消滅する前に当該居住建物等を譲渡した場合における譲渡所得の金額の計算上控除する取得費は、その居住建物等の取得費から配偶者居住権又は配偶者敷地利用権の取得費を控除した金額とする。

（注）上記の居住建物等のうち建物の取得費についてはその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することとし、上記の配偶者居住権又は配偶者敷地利用権の取得費についてはその配偶者居住権の設定の日から譲渡の日までの期間に係る減価の額を控除することとする。

（3）収用等に伴い代替資産を取得した場合の課税の特例等について、居住建物等が収用等をされた場合において、配偶者居住権又は配偶者敷地利用権が消滅等をし、一定の補償金を取得するときは、その適用ができることとする。

（注）特例の対象となる上記の補償金の全部又は一部に相当する金額をもって取得する代替資産の範囲について所要の措置を講ずる。

（4）換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例の適用対象に、第一種市街地再開発事業等が施行された場合において、居住建物等に係る権利変換により施設建築物の一部等に配偶者居住権が与えられたときを加えることとする。

（5）その他所要の措置を講ずる。

（注）上記（3）及び（4）の改正に伴い、権利変換により、建物の賃借権を取得しなかった場合において一定の補償金を取得するとき及び施設建築物の一部等に賃借権が与えられた場合についても、これらの特例の適用対象となることを法令上明確化する（法人税についても同様とする。）。

（文責：山本和義）