

相続に関する相談事例 ～ 配偶者に係る相続税法の規定と活用の留意点 ～ その12

シリーズで、相続に関する相談事例について解説しています。第12回目は、配偶者に係る相続税法の規定と活用の留意点のうち、「配偶者居住権」について解説します。

Q1. 配偶者居住権について、相続税の課税対象となるのですが、どのように評価するのか教えてください。

A 配偶者居住権の存続期間満了時点における居住建物の所有権の価額を算定し、これを一定の割引率により現在価値に割り戻すことにより、相続開始時点における（配偶者居住権付の）居住建物の所有権の評価額を算定します。

そして、この価額を配偶者居住権が設定されなかったものとした場合の相続開始時点における居住建物の所有権の評価額から控除することにより、間接的に配偶者居住権を評価することとされました（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についても同様です。）。

Q2. 老人ホームへ入居することとなった母は、配偶者居住権を放棄し、無償で合意解除しました。この場合、居住建物の所有者に贈与税が課されるのでしょうか。

一方、居住建物の所有者から母に所有権部分の贈与があった場合には、どのように評価して贈与税が課されますか。

A 母が配偶者居住権を放棄することによって、居住建物の所有者は期間満了前に居住建物の使用収益ができることとなり、これによって使用収益権が移転したものと考えられることから、居住建物の所有者に対して贈与税が課されることになります。

一方、居住建物所有者から母に所有権部分の贈与があった場合には、贈与時点における居住建物の評価額から配偶者居住権の評価額を控除した金額の贈与があったものとみなされます。

Q3. 配偶者居住権を設定していた母が死亡しました。その結果、その不動産の所有者である私は自由に使用収益することができることとなりますが、相続税の課税関係はどのようなになりますか。

また、仮に配偶者居住権が設定されている居住建物の所有者が先に死亡した場合、その不動産の相続税評価額はどのようにになりますか。

A 配偶者が死亡した場合には、民法の規定により配偶者居住権が消滅するものであり、相続税の課税関係は生じません。

また、配偶者よりも先に居住建物の所有者が先に死亡した場合には、居住建物やその敷地の評価額から、配偶者居住権及び配偶者敷地利用権の評価額を控除した金額として評価することとされています。

Q4. 令和7年3月に夫が死亡しました。私（妻）が居住用不動産を取得する代わりに、配偶者居住権を取得することにしたいと思います。

この場合、相続税の軽減効果は期待することはできますか。

A 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である配偶者居住権は、遺言や遺産分割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ます（民法1028①・1030）。配偶者居住権は、配偶者の死亡によって消滅する（民法1036において準用する597③）こととされていますので、第一次相続で配偶者居住権を配偶者が取得することで通算の相続税を軽減することができます。（文責：山本和義）