

令和3年5月

配偶者居住権をめぐる税務のポイント



税理士法人 タクトコンサルティング
情報企画部部長 税理士 山崎信義

はじめに

「配偶者居住権」は、平成30年7月に成立・公布された「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」により創設され、令和2年4月1日以後に開始した相続から適用されています。この配偶者居住権の創設に伴い相続税・贈与税・所得税（譲渡所得）の新税制が創設されており、税理士が相続税や譲渡所得の申告業務を行う場合は、その税制の理解が不可欠となります。

今回の研修は、配偶者居住権をめぐる相続税・贈与税・所得税（譲渡所得）の取扱いについて、国税庁の質疑応答事例等を参考に事例を交えながらポイントを解説します。

(注) 本文で使用している法令通達の略称は以下のとおりです。

相法…相続税法、相令…相続税法施行令、相基通…相続税法基本通達、財基通…財産評価基本通達、所法…所得税法、所令…所得税法施行令、所基通…所得税基本通達、措法…租税特別措置法、措令…租税特別措置法施行令、措通…租税特別措置法通達

(例) 相令5の8①三…相続税法施行令第5条の8第1項第3号

民法改正による配偶者居住権の創設①

1. 配偶者居住権の意義

被相続人の死亡時にその被相続人の財産であった建物に居住していた配偶者は、**遺産分割又は遺言**（「遺産分割等」）により、その居住していた建物（以下「居住建物」）の全部につき無償で居住したり賃貸したりする権利（＝「**配偶者居住権**」）を取得することができます（民法1028①）。ただし、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た場合には、配偶者居住権は認められません（同ただし書）。

2. 配偶者居住権取得のメリット

建物の完全な所有権を取得する場合と比べて、配偶者居住権を取得する場合は評価額が小さくなり、配偶者はその分多くの金融資産等を相続できる可能性があります。

3. 配偶者居住権の存続期間

配偶者居住権の存続期間は、配偶者が亡くなるまで（遺産分割協議又は遺言で別段の定めをした場合には、その期間）です（民法1030）。

4. 配偶者による使用および収益

配偶者は、従前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって居住建物を使用することが義務付けられます（民法1032①）。また居住建物の所有者の承諾を得なければ、その建物の改築や増築又は第三者に対する賃貸を行うことができません（同③）

民法改正による配偶者居住権の創設②

5. 居住建物の所有者による配偶者居住権の消滅

配偶者が前頁4の義務に違反した場合や、居住建物の所有者の承諾を得ず（注）に増改築や第三者に対する賃貸をした場合には、居住建物の所有者は配偶者に対して相当の期間を定めて是正の催告を行い、その期間内に是正されないときは配偶者に対する意思表示により、配偶者居住権を消滅させることができます（民法1032④）。

（注） いかえれば、配偶者は居住建物の所有者の承諾を得れば、第三者に居住建物を賃貸することができます。

6. 配偶者居住権の譲渡の禁止

配偶者居住権は、譲渡することができません（民法1032②）。ただし、配偶者は配偶者居住権を放棄することを条件に、これにより利益を受ける居住建物の所有者から金銭の支払いを受けることは可能です（参考：堂蘭幹一郎・野口宜大「一問一答 新しい相続法」（商事法務）29頁Q20）。

7. 適用時期

上記の規定は、令和2年4月1日以後に開始した相続から適用されます（民法改正法附則1①四、10①）。また配偶者居住権を遺言で遺贈したい場合には、令和2年4月1日以降に遺言を作成する必要があります（民法改正法附則10②）。

【参考】遺言により配偶者居住権を設定する場合の留意点

被相続人が遺言によって配偶者に配偶者居住権を取得させるためには、**遺贈**による必要があります（民法1028①二）。したがって、特定財産承継遺言（いわゆる「**相続させる**旨の遺言」のうち、遺産分割方法の指定として遺産に属する特定の財産を共同相続人の一人又は数人に承継させる旨の遺言。民法1014②参照）による配偶者居住権の取得はできず、その遺言をしたと認められる場合には、その部分は無効となります。

通常は「相続させる旨の遺言」を作成することが多いので、遺言により配偶者居住権を設定する場合には注意が必要です。

上記の取扱いとされる理由は次の通りです（参考：堂蘭幹一郎・野口宜大「概説改正相続法」（金融財政事情研究会）13頁～14頁）。

- ① 特定財産承継遺言による取得を認めることとすると、配偶者が配偶者居住権の取得を希望しない場合にも、配偶者居住権の取得のみを拒絶することができず、相続放棄をするほかないこととなり、かえって配偶者の利益を害するおそれがあること。
- ② 配偶者居住権の取得には、一定の義務の負担を伴うことになる（前々頁4参照）が、一般に、遺産分割方法の指定について負担を付すことはできないと解されていること。

配偶者居住権の設定と相続税の小規模宅地等の特例の適用の留意点

1. 配偶者居住権の設定と相続税

配偶者居住権は遺産分割等により設定され、配偶者の具体的相続分を構成することから、相続により取得した財産として相続税の課税対象になります。

相続税法上、配偶者居住権が設定された場合の配偶者居住権に係る建物とその敷地の評価については、次頁のとおりに行われます（相法23の2）。

2. 配偶者居住権と小規模宅地等の特例の適用

配偶者居住権自体は建物に関する権利であることから、小規模宅地等の特例の適用を受けることはできません。

配偶者が配偶者居住権を取得した場合における、**居住建物の敷地の利用権**は、土地の上に存する権利に該当するので、**特定居住用宅地等**として小規模宅地等の特例の適用を受けることができます。

居住建物の敷地の所有権についても、その取得者が居住建物に被相続人と同居等の要件を満たすことにより、特定居住用宅地等として小規模宅地等の特例の適用を受けることができます（措法69の4①③二・財務省「令和元年度税制改正の解説」539頁）。なお、小規模宅地等の特例の計算については、15頁～17頁参照。

配偶者の死亡又は期間の満了により配偶者居住権が消滅した場合の課税関係

個人が対価を支払わないで、または著しく低い価額の対価で利益を受けた場合には、相続税法9条により、原則として、その利益を受けた時に、その利益を受けた時におけるその利益の価額に相当する金額（対価の支払があつた場合には、その価額を控除した金額）を、その利益を受けさせた者から贈与により取得したものとみなされます。

配偶者居住権を取得した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します（民法1030）。この場合、居住建物の所有者は、その居住建物について使用収益することが可能となったことから利益を受けたと考え、上記のとおり相続税法9条により居住建物の所有者に対して、みなし課税をするという考え方もありえます。しかし、これは配偶者の死亡に伴い、民法の規定により予定どおり配偶者居住権が消滅するものであり、配偶者から居住建物の所有者が相続により取得する財産がないことから、相続税は課税されません（相続税法基本通達 9-13-2（注）・財務省「令和元年度税制改正の解説」503～504頁参照）。

配偶者居住権の存続期間が終身ではなく、10年などの有期で設定されていた場合に、その存続期間が満了したときも、民法の規定により予定どおり配偶者居住権に基づく建物の使用収益が終了することから、移転し得る経済的価値は存在しないと考えられ、相続税法9条の規定により贈与税は課税されません（同503頁参照）。

配偶者居住権の存続期間の満了前に配偶者居住権が消滅した場合の課税関係

配偶者居住権の存続期間の満了前に、何らかの事由により配偶者居住権が消滅することとなった場合には、居住建物の所有者はその期間満了前に居住建物の使用収益ができません。その配偶者居住権の消滅により、配偶者から所有者に使用収益する権利が移転したものと考えられることから、相続税法9条の規定により配偶者から贈与があったものとみなされ、居住建物の所有者に対して贈与税が課税されます。

具体的には、配偶者居住権の存続期間の満了前にその配偶者居住権は消滅した時において、その建物の所有者又は建物の敷地の用に供される土地の所有者が、①対価を支払わなかったとき、又は②著しく低い価額の対価を支払ったときは、原則、その建物や土地の所有者が、その消滅直前に、その配偶者が有していた配偶者居住権の価額又はその配偶者居住権に基づき土地を使用する権利の価額に相当する利益の額（対価の支払があった場合には、その価額を控除した金額）を、その配偶者から贈与によって取得したものととして取扱われます（相続税法基本通達9-13-2・財務省「令和元年度税制改正の解説」504頁参照）。

なお、上記の「利益の額」については、配偶者居住権が消滅した時における、配偶者居住権とその敷地利用権の価額として、次頁で説明した方法により評価されるものと思われます。