

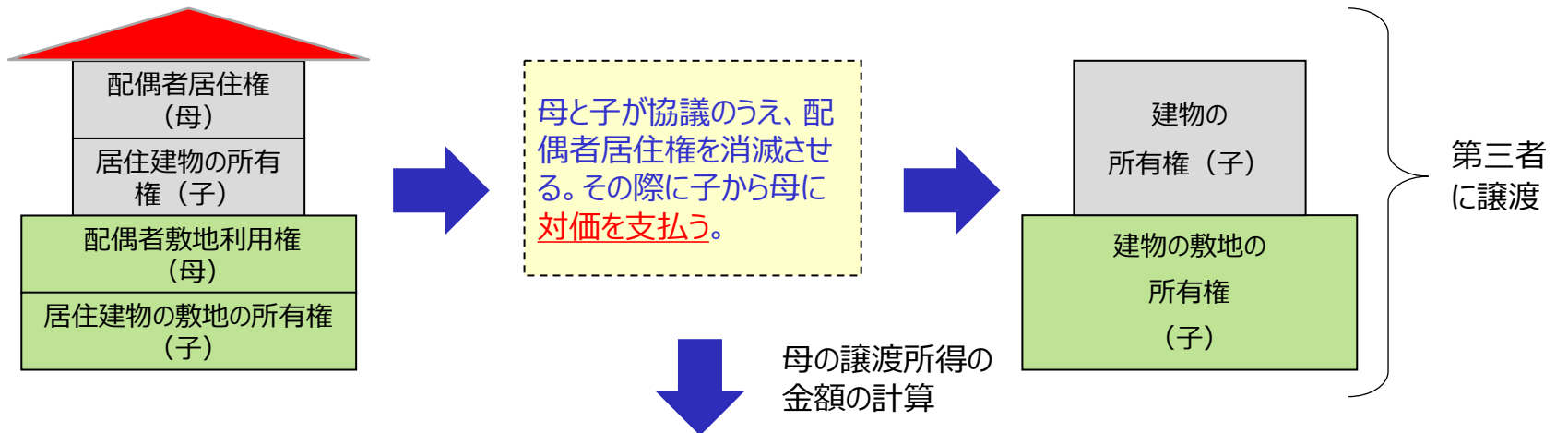
【事例3】配偶者居住権の消滅等に係る配偶者の譲渡所得の金額の計算イメージ

前提

被相続人：父、相続人：母（配偶者）と子（1人）。

父の自宅に配偶者居住権を設定し、自宅（居住建物）とその敷地は子が相続。

父の相続後、母が老人ホームに入所することになり、その入居金の捻出のため、居住建物と敷地を第三者に譲渡することにした。



母の譲渡所得の金額の計算

総収入金額		取得費		譲渡費用		譲渡所得の金額
消滅の対価として支払を受ける金額	-	居住建物等の取得費×配偶者居住権等割合* - 配偶者居住権の設定から消滅までの期間に係る減価の額	-	=	=	=

*配偶者居住権等割合については、21頁参照

配偶者が配偶者居住権の消滅に伴い居住建物の所有者から対価の支払を受けた場合

1. 配偶者居住権の消滅に係る譲渡所得の取扱い

配偶者が配偶者居住権の消滅に伴い、居住建物の所有者から対価の支払を受けた場合には、その対価は譲渡所得の収入金額として所得税が課税されます（所基通33-6の8）。この場合、配偶者居住権が建物の借家権に類似する法定債権の性質を有するため、現行の借家権の課税関係と同様に、**総合課税の譲渡所得**として課税されます。

2. 敷地利用権の消滅に係る譲渡所得の取扱い

敷地利用権は、これが建物に対する権利である配偶者居住権に基づく敷地の使用权であることから、敷地利用権の消滅に伴う譲渡所得の金額の計算についても、配偶者居住権と同様に**総合課税の譲渡所得**として課税されます（財務省「令和2年度税制改正の解説」118頁、措通31・32共-1）。

（注）土地等に係る譲渡所得の分離課税（措法31、32）の対象となる「土地の上に存する権利」とは、「地上権、土地賃借権のような土地を直接利用することを内容とする権利および地役権のような一定の土地の利用価値を増すための他の土地の上に支配を及ぼす権利をいうこととされる（昭和52年2月7日東京地裁判決）」ことから、**敷地利用権は土地の上に存する権利には該当せず**、総合課税の譲渡所得として課税すべきものと考えられます（財務省「令和2年度税制改正の解説」118頁）。

配偶者居住権等の取得時期および長期譲渡所得または短期譲渡所得の判定

1. 配偶者居住権の消滅に係る譲渡所得の場合

配偶者居住権は、その設定がされた時において配偶者が取得したものとされ、具体的には相続（遺産分割）による場合は遺産分割の時、遺贈による場合は相続開始の時となります。この場合、配偶者居住権の消滅に係る譲渡所得が長期譲渡所得に該当するか短期譲渡所得に該当するかどうかの判定においては、配偶者居住権の消滅時の取得費が、次頁のとおり被相続人から引き継いだ本来の居住建物の取得費を、その建物所有権者である相続人と按分した額を基礎として計算することから、**被相続人等の取得時期を引き継ぎます**（財務省「令和2年度税制改正の解説」119頁～120頁）。

このため、相続または遺贈により取得した配偶者居住権が、その**被相続人が居住建物を取得した日以後5年を経過する日以後に消滅した場合**は、短期譲渡所得ではなく、**長期譲渡所得**とされます（所法33③一、所令82二）。

2. 敷地利用権の消滅に係る譲渡所得の場合

敷地利用権の消滅に係る譲渡所得が長期譲渡所得に該当するか短期譲渡所得に該当するかどうかの判定についても、配偶者居住権消滅時の取扱いと同様、**被相続人が居住建物の敷地の用に供される土地を取得した日以後5年を経過する日以後に敷地利用権が消滅した場合**は、短期譲渡所得ではなく**長期譲渡所得**とされます（同令三）。

配偶者居住権等の消滅に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費の計算

1. 配偶者居住権の消滅に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費

算式

居住建物の取得費^(*1) × 配偶者居住権等割合^(*2) − 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^(*3) (所法60③一、所令169の2①、②)

(*1) 被相続人による取得から配偶者居住権の設定までの期間の減価の額を控除

(*2) 設定時の配偶者居住権の相続税評価額 ÷ 本来の居住建物の相続税評価額 (= 配偶者居住権の相続税評価額 + 居住建物の所有権の相続税評価額)

(*3) 居住建物の取得費 × 配偶者居住権等割合 × 配偶者居住権の取得の時から消滅した時までの期間の年数 ÷ 配偶者居住権の存続年数

2. 敷地利用権の消滅に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費

算式

居住建物の敷地の取得費 × 配偶者居住権等割合^(*4) − 敷地利用権の設定の時から消滅等までの期間に係る減価の額^(*5) (所法60③二、所令169の2③、④)

(*4) 設定時の敷地利用権の相続税評価額 ÷ 本来の居住建物の敷地の相続税評価額 (= 敷地利用権の相続税評価額 + 居住建物の敷地所有権の相続税評価額)

(*5) 居住建物の敷地の取得費 × 配偶者居住権等割合 × 敷地利用権を取得した時から消滅した時までの期間の年数 ÷ 配偶者居住権の存続年数

居住建物・敷地の所有者が配偶者居住権等の消滅後にこれら資産を譲渡した場合

1. 居住建物または敷地の所有者に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費

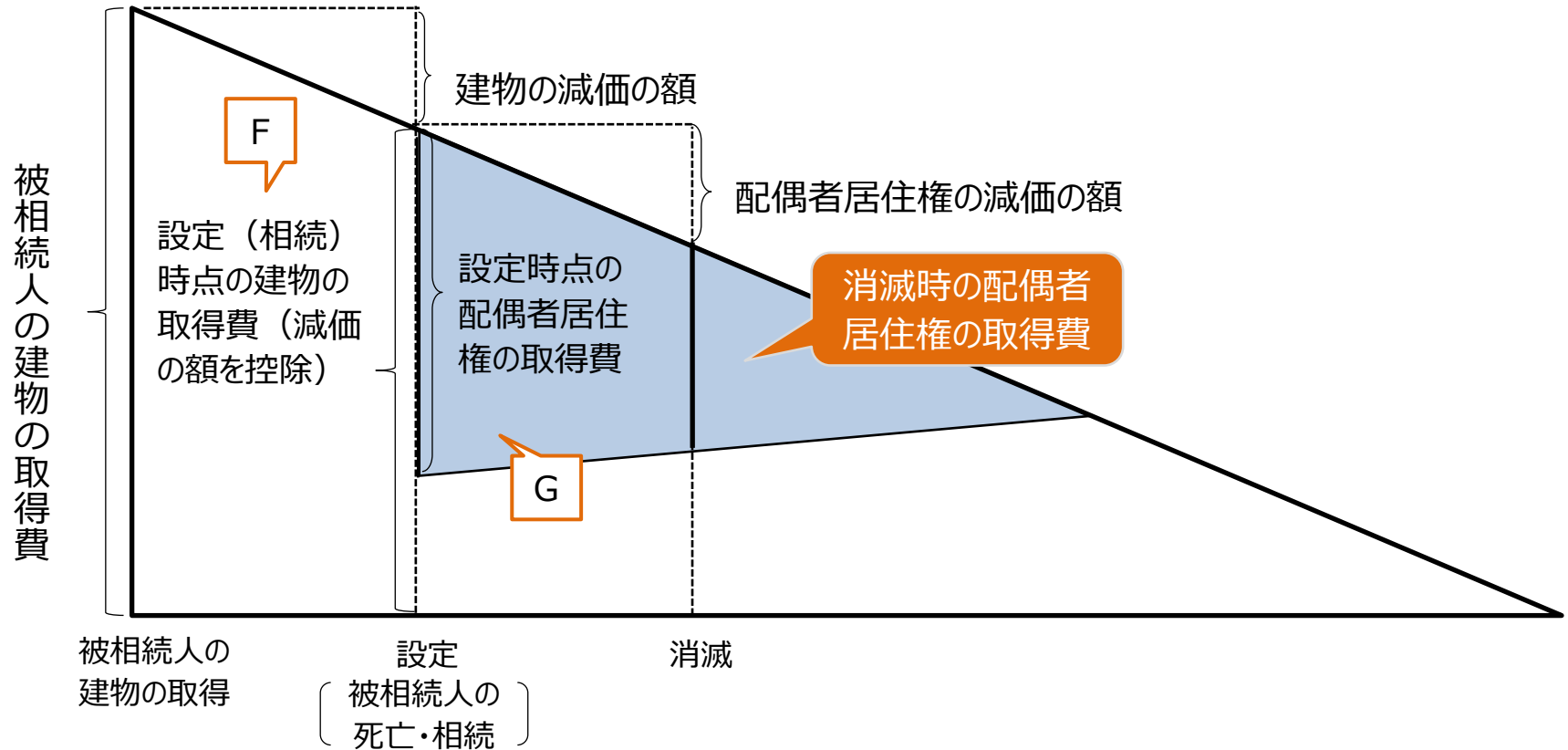
配偶者居住権または敷地利用権が消滅した後に、居住建物またはその敷地の用に供される土地の所有者がこれら資産を譲渡した場合は、本来の居住建物またはその敷地の用に供される土地の取得費から、前頁により配偶者居住権または敷地利用権の消滅時に配偶者に係る譲渡所得の取得費とされた部分を控除し、その消滅に伴い対価を支払った場合には、その対価の額は本来の居住建物またはその土地の取得費に加算されます（所法60⑤、⑥）。

2. 配偶者居住権等の消滅後の居住建物またはその敷地である土地の取得時期

上記 1 の場合における譲渡所得の金額の計算上、居住建物またはその敷地の用に供される土地の取得時期は、「配偶者居住権または敷地利用権が消滅し、居住建物または土地の完全な所有権に復帰した時」ではなく、「居住建物または土地を取得した時」になると考えられます（財務省「令和 2 年度税制改正の解説」124頁（注1）参照）。

配偶者居住権の消滅に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費のイメージ図

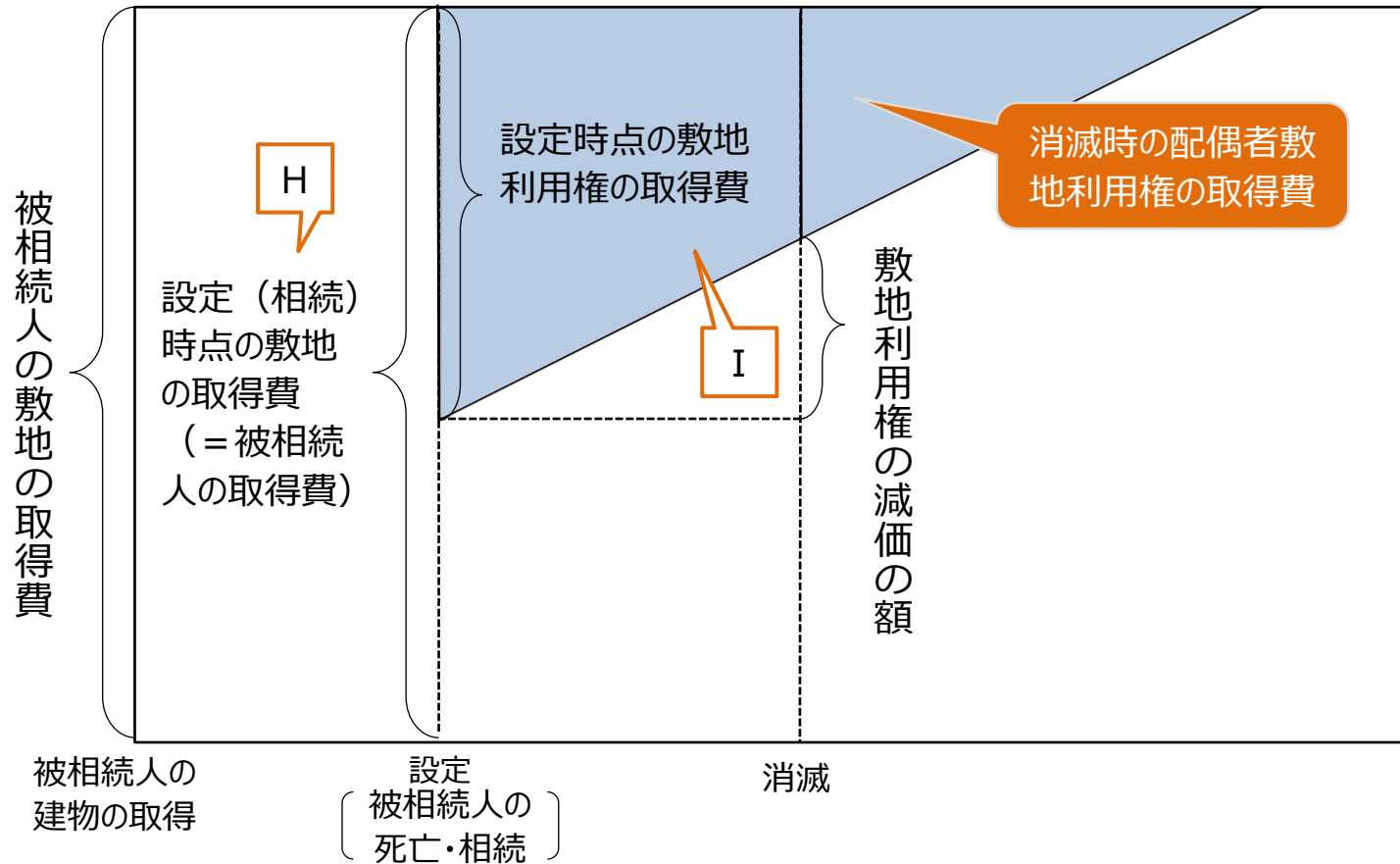
(出所：財務省「令和2年度税制改正の解説」123頁を基に作成)



$$\boxed{F} \text{ (設定時点の建物の取得費)} \times \frac{\text{配偶者居住権等割合}}{\text{〔相続税評価額ベース〕}} = \boxed{G} \text{ (設定時点の配偶者居住権の取得費)}$$

敷地利用権の消滅に係る譲渡所得の金額の計算上控除する取得費のイメージ図

(出所：財務省「令和2年度税制改正の解説」123頁を基に作成)



$$\boxed{H} \text{ (設定時点の土地の取得費)} \times \text{配偶者居住権等割合} = \boxed{I} \text{ (設定時点の敷地利用権の取得費)}$$

〔相続税評価額ベース〕

まとめ：配偶者居住権に係る相続税対策・申告業務を行う場合の留意点

配偶者居住権に関する民法の規定は令和2年4月1日以後の相続より適用されており、今後は相続税の軽減を目的とした配偶者居住権の設定が検討される事例が増えると思われます。

ただし配偶者居住権については、その民法上の取扱いや実務は未だ確立されていません。設定後に思わぬ法的トラブルを生じさせないために、配偶者居住権の設定の際には弁護士等の専門家相談のうえ、民法上の取扱いについて十分に留意することが必要です。

参 考 文 献

- 「概説改正相続法」（金融財政事情研究会） 堂蘭幹一郎・野口宜大
- 「一問一答 新しい相続法」（商事法務）」 堂蘭幹一郎・野口宜大
- 「令和元年度税制改正の解説」 財務省
- 「令和2年度税制改正の解説」 財務省
- 「配偶者居住権等の評価に関する質疑応答事例」 国税庁
- 「資産課税課情報 令和2年7月7日第17号 相続税及び贈与税等に関する質疑応答事例（民法（相続法）改正関係）について（情報）」 国税庁