

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/>

令和元年 8 月 22 日発行

有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp

担当：占部 七海

【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アティナ森町 6F

TEL : 06-6361-8301

FAX : 06-6361-8302

配偶者居住権の相続税評価方法

平成 30 年 7 月 6 日の民法の相続分野の改正により「配偶者居住権」が新設されたことを TMB ニュース No.495 で紹介致しました。この新設に伴い、平成 31 年度税制改正により配偶者居住権及び配偶者居住権が設定された建物とその敷地の相続税評価の計算方法が規定されました。今回はこの計算方法を紹介致します。

1. 相続税財産評価における各種財産の計算方法

配偶者が取得した「配偶者居住権」及び「敷地に対する配偶者居住権」並びに「相続人等が取得した配偶者居住権が設定された建物所有権及び敷地所有権」は、次のように評価して相続税の課税対象とします。

なお、配偶者短期居住権は相続税の課税対象となりません。

(1) 建物

① 配偶者居住権が設定された建物所有権

$$\text{建物の相続税評価額} \times \frac{(\text{耐用年数} \times 1.5) * 1 - \text{経過年数} * 1 - \text{居住権の存続年数} * 1 * 2}{(\text{耐用年数} \times 1.5) * 1 - \text{経過年数} * 1} * 3 \times \text{存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率}$$

※1 6 ヶ月以上の端数は 1 年とし、6 ヶ月未満は切り捨て

※2 居住権の存続年数は、遺産分割協議等に定められた残存年数で、配偶者の完全生命表による平均余命（6 ヶ月未満切り捨て）を上限とする

※3 「(耐用年数×1.5)－経過年数」又は「(耐用年数×1.5)－経過年数－居住権の存続年数」がマイナスとなる場合には 0 とする

② 配偶者居住権 建物の相続税評価額－上記(1)①の評価額

(2) 土地

① 配偶者居住権が設定された建物の敷地所有権

土地等の相続税評価額×配偶者居住権の存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率

② 配偶者居住権が設定された建物の敷地に対する配偶者居住権

土地等の相続税評価額－上記(2)①の評価額

なお、配偶者居住権が設定された建物の敷地に対する配偶者居住権は、適用要件を満たしていれば、小規模宅地等の特例の対象となります。

2. 配偶者居住権が設定された不動産の物納及び登録免許税

配偶者居住権が設定された不動産（土地・建物）を物納する場合には、その不動産は物納劣後財産となります。

配偶者居住権の設定登記には、建物の固定資産税評価額に 0.2% の税率を乗じた登録免許税が課されます。

3. 配偶者居住権の消滅時の課税関係

(1) 合意・放棄により消滅した場合

合意若しくは放棄による消滅時に、対価を支払わなかった又は著しく低い対価を支払った場合、贈与により取得したものとされます。贈与税の課税対象となる評価額は以下の通りです。

消滅直前の「配偶者居住権（建物）」及び「配偶者居住権に基づき使用する権利（土地）」の価額※4

※4 対価の支払いがあった場合には、その価額を控除した金額

(2) 期間満了・相続により消滅した場合 ⇒ 課税なし

4. まとめ

例えば、父死亡時に母が配偶者居住権を取得、子が当該建物・土地等の所有権を取得した場合、一次相続（父相続）時に子が取得した建物・土地等の所有権については配偶者居住権が控除されるため、相続税評価額が大きく下がります（配偶者税額軽減の適用により、配偶者の納税なしと仮定）。その後、二次相続（母相続）時には、配偶者居住権は課税なしで消滅するため、子はこの消滅した配偶者居住権部分を無税で取得できます。このように、配偶者居住権を設定することで、高い相続税対策効果が得られるといえるでしょう。

この配偶者居住権に関する相続税評価方法については、2020 年 4 月 1 日以降開始の相続から適用されます。詳細をお知りになりたい方はお気軽に担当者へご相談下さい。