

配偶者居住権等に係る譲渡所得の取扱い

配偶者居住権は平成30年の民法改正により創設された配偶者の居住権を保護するための方策であり、令和2年4月1日より施行が予定されているものです。これを受けて令和2年度税制改正大綱では、配偶者居住権等の消滅の対価を受け取った場合の課税関係が公表されました。

1. 配偶者居住権の内容

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されました。

配偶者が配偶者居住権を取得するためには、「①被相続人の配偶者が被相続人の建物に相続開始の時に居住していたこと」、「②遺産分割又は遺贈によって配偶者居住権を取得すること」の2つの要件を満たす必要があります。

なお、被相続人が相続開始の時に、居住建物を「配偶者以外の者（例：被相続人の子）」と共有していた場合には、配偶者居住権を設定することはできません。

2. 改正の概要

(1) 配偶者居住権等の消滅の対価を受け取った場合の取得費の取扱い

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こととされました。

(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等（※）の日までの期間に係る減価の額を控除することとする。

※財務省の税制改正大綱においては、取得の日から設定の日までの期間とされています。

与党の税制改正大綱においては、取得の日から消滅等の日までの期間とされていますが、誤植と思われます。

(注2) 配偶者居住権等割合

配偶者居住権の設定の時に係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

$$\text{配偶者居住権等割合} = \frac{\text{配偶者居住権の設定の時に係る配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地等の価額に相当する金額}}{\text{配偶者居住権の設定の時に係る配偶者居住権の目的となっている建物及びその敷地の用に供される土地等の価額に相当する金額}}$$

(2) 配偶者居住権等の消滅前に居住建物等を譲渡した場合の取得費の取扱い

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こととされました。

(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. 実務上の留意点

配偶者が配偶者居住権の消滅等の対価を受け取った場合「譲渡所得」として課税されるとしていますが、配偶者がその消滅等の対価を受け取ったときに、総合譲渡として課税されるのか、分離課税として課税されるのかについて、法案等で確認が必要です。また、配偶者がその消滅等の対価を受け取った場合、居住用財産の譲渡の特例の適用の可否についても確認が必要です。

(担当：平田 竜二)