

松木飯塚 税務情報

NO. 57

配偶者居住権の税務

仲良し親子でも配偶者居住権で二次相続税減額
後日売却・建替可能性ある場合、配偶者居住権はアウト!

松木飯塚税理士法人 代表社員税理士松木慎一郎・飯塚美幸
〒107-0051 東京都港区元赤坂一丁目3番10号 元赤坂レジデンス1910号
TEL 03(5413)6511(代) FAX 03(5413)6512
URL <http://www.mi-cpta.com> E-MAIL info@mi-cpta.com

令和2年4月1日以後の相続・遺贈から、新民法の配偶者居住権設定ができることとなっています。

■ 配偶者居住権は、配偶者が相続自宅に終身居住する権利

配偶者居住権とは、遺言や遺産分割・審判により同居配偶者は原則終身まで居住継続できる権利。登記します。居住配偶者は、建物所有権が移転しても譲受人に対抗できますが、配偶者居住権そのものは譲渡することはできません。また配偶者以外との共有自宅は対象外です(民法1030他)。

■ 法務省 vs 財務省 vs 国税庁 - 迷走した配偶者居住権の税務の取扱

配偶者居住権の評価について、当初法務省は財産価値アリと判断したものの評価方法を決めきれず、財務省に投げました。振られた国税庁は譲渡できない権利に時価はないと拒否。差し戻された財務省は仕方なく、財産評価通達ではなく相続税法本法で評価を決定しました(相続税法23の2)。

そして財務省は令和元年度税制改正で「配偶者敷地利用権は土地の上に存する権利だから」と小規模宅地特例適用OKとしましたが、令和2年度改正で国税庁は「配偶者居住権は、土地の上に存する権利ではない」との考え方を元に、配偶者居住権に係る譲渡所得は総合課税とし、相続税と所得税で考え方が泣き別れしてしまいました(租税特別措置法通達31・32共一)。



当事者	配偶者				建物土地所有者
	配偶者居住権		配偶者敷地利用権		建物土地所有権
権利	配偶者居住権		配偶者敷地利用権		建物土地所有権
相続税	借家権類似	配偶者余命で逡減評価	土地の上に存する権利	小規模宅地適用可	相続税評価額(固評・路線価評価)
所得税	賃借権類似	総合譲渡	賃借権類似	総合譲渡	分離譲渡

■ 仲良し親子でも、一次相続での配偶者居住権設定で、二次相続の相続税軽減に

元々は非嫡出子の権利強化に対して制度化された配偶者居住権は「なさぬ仲」の関係で設定されるはずでした。が、夫逝去の一次相続で妻の配偶者居住権を設定した場合、夫相続では配偶者税額軽減で無税に、そして配偶者死亡の二次相続で評価額が残っていても配偶者居住権は消滅!つまり仲良し親子でも配偶者居住権を設定すれば、二次相続税対策になります。

建物1千万円木造築4年、土地9千万円(子取得)、配偶者70歳、3年後二次相続の場合
①配偶者居住権評価 当初828万円
②配偶者敷地利用権評価 当初4,014万円
③建物所有権評価 当初172万円
④土地所有権評価 当初4,986万円
⑤3年後 配偶者居住権等 4,345万円無税

■ こんな場合は、配偶者居住権を設定してはいけない! - ①売却予定・②建替予定は要注意!

①売却予定あるなら、配偶者居住権設定せず、持分相続で!

配偶者居住権は外部に直接譲渡できません。譲渡する場合は、まず土地建物所有権者と合意解除又は配偶者居住権を放棄します。タダで放棄したら所有権者への贈与。代金をもらえば総合譲渡課税のため、配偶者は居住用財産の3千万円特別控除など譲渡特例は使えません。譲渡するつもりなら、一次相続で配偶者居住権を設定せず、持分でも土地建物の所有権を取得すれば特例を適用できます。総合譲渡で50万円引後1/2超過累進税率か、特例適用でほぼ無税かでその後の人生が変わります。

②配偶者居住不動産の取壊し・滅失、建替予定あるなら、配偶者居住権設定してはいけない!

相続後に、父さん存命中はできなかった建替えをしたい。そんな場合、配偶者居住権評価額が残っている段階での建物を取壊・滅失は、所有権者に贈与税課税です。高齢配偶者が長生き後であればよいのですが、そうでなければ設定しない方が安全です。