

朝日税理士法人だより

民法改正～配偶者居住権が創設されました～

【1】民法（相続法）の改正

改正民法（民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律）のうち、残された配偶者の居住権を保護するための方策に関する部分（配偶者居住権）が2020年4月1日に施行されました。

●配偶者居住権とは？

残された配偶者が被相続人の所有する建物に住居していた場合で一定の要件を充たすときに、被相続人が亡くなった後も、配偶者が賃料の負担なくその建物に住み続けることができる権利です。

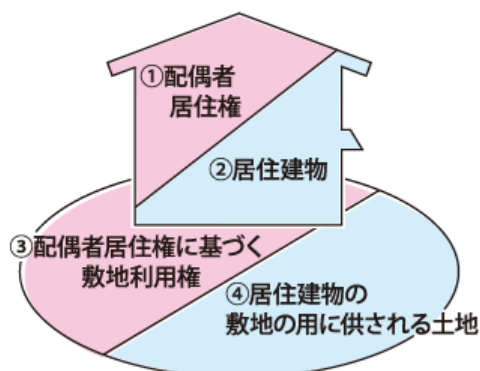
配偶者居住権は遺産分割協議や遺言などにより設定されます。ただし、施行日（2020年4月1日）より前にされた遺言で配偶者居住権を設定することはできません。新たに設定する場合には、**遺言の書き換え**が必要になります。

【2】相続税法上の取り扱い

相続税法上、配偶者居住権をどのように評価するか、具体例で見ていきましょう。

●具体例

- ・配偶者：85歳女性
- ・存続期間：終身（存続年数8年）
- ・存続期間に対応する複利現価率：0.789
- ・土地評価額4,000万円、建物評価額1,000万円
- ・軽量鉄骨造（計算上耐用年数41年）築30年
- ・居住建物・土地の所有権は子が取得する。



相続税の評価は土地建物を、上図のように①配偶者居住権②居住建物（所有権）③配偶者居住権に基づく敷地利用権④居住建物の敷地の用に供される土地（所有権）に分けて評価をします。

●具体的計算

①配偶者居住権の価額

$$10,000,000 \text{ 円 (建物評価額)} - 10,000,000 \text{ 円} \\ \times \frac{41 \text{ 年 (計算上耐用年数)} - 30 \text{ 年 (築年数)} - 8 \text{ 年 (存続年数)}}{41 \text{ 年} - 30 \text{ 年}}$$

$$\times 0.789 \text{ (複利現価率)} = \underline{7,848,182 \text{ 円}}$$

②居住建物の価額

$$10,000,000 \text{ 円} - 7,848,182 \text{ 円 (①の価額)} \\ = \underline{2,151,818 \text{ 円}}$$

③配偶者居住権に基づく敷地利用権の価額

$$40,000,000 \text{ 円 (土地評価額)} - 40,000,000 \text{ 円} \\ \times 0.789 \text{ (複利現価率)} = \underline{8,440,000 \text{ 円}}$$

④居住建物の敷地の用に供される土地の価額

$$40,000,000 \text{ 円} - 8,440,000 \text{ 円 (③の価額)} \\ = \underline{31,560,000 \text{ 円}}$$

配偶者について課税されるのは、①と③の部分（16,288,182円）になり、土地建物の所有権を取得する子は②と④の部分（33,711,818円）がそれぞれ課税されることになります。

【3】注意点

（1）配偶者居住権は第三者に譲渡できません

配偶者居住権は残された配偶者の居住を守る権利であり、第三者への譲渡は認められていません。

ただし、期間満了前に合意解除や放棄により配偶者居住権が消滅することは考えられます。この場合、**譲渡に係る所得税や贈与税がかかる場合があるので注意が必要です。**

（2）配偶者が亡くなった場合

配偶者居住権はその配偶者の死亡により消滅します。従って、その配偶者の相続（二次相続）のときには、配偶者居住権部分には相続税が課税されません。

【4】おわりに

配偶者居住権を設定することで、一定期間配偶者が住み慣れた家に安心して居住し続けることができます。今後の遺産分割の選択肢の一つとして考えられるでしょう。

但し、上記のような注意点もありますので、ご興味のある方はぜひ朝日税理士法人にご相談をお願いします。（文責：山崎祐未）