

配偶者居住権に係る譲渡所得の取扱い

【1】はじめに

配偶者居住権は平成 30 年の民法改正により居住権を保護するために創設され、令和 2 年 4 月 1 日より施行されました。これを受けて令和 2 年度税制改正では、対価を得て配偶者居住権等を消滅させた場合には譲渡所得として課税されることとなりました。令和 2 年 7 月 1 日付けで令和 2 年度税制改正に係る譲渡所得関係通達で公表され、取扱いが明確になりましたのでご紹介します。

【2】配偶者居住権を消滅させた場合の課税関係

配偶者居住権は基本的に配偶者の終身利用を前提としており、配偶者の死亡によって権利消滅します。死亡による権利消滅の場合には、課税関係は生じません。しかし配偶者と建物等所有者との間で、存続期間の満了前に合意解除・放棄等を行うことによって配偶者の生前に消滅させることが可能です。配偶者居住権等を消滅させることによって生じる課税関係は、配偶者居住権等の消滅による「対価」を受け取ったか否かにより異なります。

(1) 対価を受け取ることなく消滅させた場合
建物等所有者に対して、権利消滅時の相続税評価額につき贈与税が課税されます。

(2) 対価を受け取って消滅させた場合
配偶者に対して総合課税による譲渡所得として所得税が課税されます。

このうち、(2) の譲渡所得の計算について、具体的に見ていきましょう。

【3】具体的計算方法（長期譲渡所得）

●配偶者居住権設定時から 3 年で譲渡した場合

- ・譲渡価額 50,000 千円
(配偶者居住権 20,000 千円、敷地利用権 30,000 千円)
 - ・譲渡費用 1,000 千円
(配偶者居住権 400 千円、敷地利用権 600 千円)
- 《取得時》
- ・建物取得価額 40,000 千円（償却率：0.025）
(取得時～配偶者居住権設定時まで減価の額 27,000 千円)
(配偶者居住権設定時～譲渡時まで減価の額 2,700 千円)
 - ・土地取得価額 50,000 千円

《配偶者居住権設定時》

- ・建物評価額 10,000 千円
- ・土地評価額 40,000 千円
- ・軽量鉄骨造（計算上耐用年数 41 年）築 30 年
- ・配偶者居住権 7,840 千円
- ・配偶者居住権に基づく敷地利用権 8,440 千円

①配偶者居住権の譲渡所得の計算

$$\{20,000 \text{ 千円 (譲渡価額)} - (7,492 \text{ 千円 (※1)} + 400 \text{ 千円 (譲渡費用)}) - 500 \text{ 千円 (特別控除)}\} \times 1/2 = 5,804 \text{ 千円}$$

※1 取得費

(40,000 千円 - 27,000 千円) (居住建物の取得費)

$$\times \frac{7,840 \text{ 千円 (設定時配偶者居住権の評価額)}}{10,000 \text{ 千円 (設定時建物の評価額)}} \text{ (配偶者居住権等}$$

割合) - 2,700 千円 (配偶者居住権設定時から消滅時までの減価の額) = 7,492 千円

②敷地利用権の譲渡所得の計算

$$\{30,000 \text{ 千円 (譲渡価額)} - (10,550 \text{ 千円 (※2)} + 600 \text{ 千円 (譲渡費用)})\} \times 1/2 = 9,425 \text{ 千円}$$

※2 取得費

$$50,000 \text{ 千円} \times \frac{8,440 \text{ 千円 (設定時敷地利用権の評価額)}}{40,000 \text{ 千円 (設定時土地の評価額)}} \text{ (配偶}$$

者居住権等割合) = 10,550 千円

この場合、①と②の合計の 15,229 千円について所得税がかかります。

【4】おわりに

配偶者居住権は、令和 2 年 4 月 1 日に施行された新しい法律です。取り扱いが複雑になる場合がございますので、ご興味のある方は朝日税理士法人担当者までお問い合わせください。

(文責：小田原事務所 清田和男)

