

## 平成31年度税制改正大綱により ～配偶者居住権の評価方法について～

昨年末に発表された平成31年度税制改正大綱に記載された内容のうち、今回は民法改正に伴い2020年4月1日から施行される配偶者居住権の評価方法が法定化されましたので、ご紹介します。

### 1. 配偶者居住権の概要

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. 相続税法上の配偶者居住権の評価方法

種類	評価方法
配偶者居住権	建物の時価 - 建物の時価 × $\frac{\text{残存耐用年数} - \text{存続年数}}{\text{残存耐用年数}}$ × 存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率
配偶者居住権が設定された建物の所有権	建物の時価 - 配偶者居住権の価額
配偶者居住権に基づく居住建物の敷地の利用に関する権利	土地等の時価 - 土地等の時価 × 存続年数に応じた民法の法定利率による複利現価率
居住建物の敷地の所有権等	土地等の時価 - 敷地の利用に関する権利の価額

(注1) 上記の「建物の時価」及び「土地等の時価」は、それぞれ配偶者居住権が設定されていない場合の建物の時価又は土地等の時価とします。

(注2) 上記の「残存耐用年数」とは、居住建物の所得税法に基づいて定められている耐用年数（住宅用）に1.5を乗じて計算した年数から居住建物の築後経過年数を控除した年数をいいます。

(注3) 上記「存続年数」とは、次に掲げる場合の区分に応じそれぞれ次に定める年数をいいます。

① 配偶者居住権の存続期間が配偶者の終身の間である場合：配偶者の平均余命年数

② ①以外の場合：遺産分割協議等に定められた配偶者居住権の存続期間の年数（配偶者の平均余命年数を上限とする）

(注4) 残存耐用年数は残存耐用年数から存続年数を控除した年数が0以下となる場合には上記①の「(残存耐用年数-存続年数)/残存耐用年数」は0とします。

#### 【設例】

①配偶者（年齢70歳）が配偶者居住権（終身利用）を取得 平均余命：20年（厚生労働省の公表の平均余命表から） 法定利率3%（注）の場合の複利現価率：0.554（20年）	配偶者居住権	500万円-500万円×(23年-20年)÷ 23年×0.554=463万円 ※残存耐用年数 22年1.5-10年=23年
②居住用不動産の価額 居住用建物の価額：500万円（法定耐用年数22年、築後10年経過） 居住用建物の敷地：2,000万円	配偶者居住権が設定された建物の敷地	2,000万円-2,000万円×0.554 =892万円

(注) 民法改正により法定利率が5%から3%に引き下げられ、3年ごとに見直す変動制となりました。（2020年4月1日から施行）

相続時に配偶者居住権等を配偶者が相続しても基本的に配偶者の税務軽減により相続税は課税されず、一方、その居住建物やその敷地を相続した子のその居住建物やその敷地の評価額は、配偶者居住権やその敷地の利用に関する権利を控除した金額とされることから、その子の相続税の負担が軽減されることとなります。

また、特定居住用宅地等の小規模宅地等の特例の適用の有無については、現段階では明確になっておらず、今後の動向が注目されます。

（担当：河野 哲也）