

配偶者居住権と相続対策

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保護のための方策であり、令和2年4月1日より施行されます。これに関して税務上の改正通達等が公表されましたので、その活用方法及び相続税対策について検討します。

1. 配偶者居住権の「概要」と「相続税法上の評価方法」

配偶者居住権の「概要」と「相続税法上の評価方法」については、平成31年1月21日付けの資産税FP News (No.654)にて紹介済ですのでここでは説明を割愛します。

配偶者居住権は遺産分割や遺贈等により、被相続人の死後に配偶者が取得することができる建物についての権利ですが、これに付随して敷地利用権も取得することになります。配偶者居住権は建物の時価（通常は家屋の固定資産税評価額）を基に計算されるため比較的低めの評価額になることが殆どです。これに対し、敷地利用権は土地の時価を基に計算されるため、高額な路線価地域に居住建物がある場合には当然に高い評価額となります。この敷地利用権に重点を置いて相続対策を検討していきます。

2. 第一次相続における「財産評価」と「税負担」

(1) 小規模宅地等の特例適用前では、財産評価額の合計は変動しない

居住建物とその敷地の評価額は、配偶者が取得する権利（配偶者居住権及び敷地利用権）と子が相続する財産（建物及び敷地の所有権から配偶者が取得する権利を控除したもの）に分解されます。つまり、これらの合計は配偶者居住権の設定前と後で変動しません。

(2) 配偶者の税額の軽減があるため、子が完全所有権を相続するより税負担の軽減になる

相続税には、配偶者の税額の軽減があるため、配偶者が取得する財産の一定額（1億6千万円又は配偶者の法定相続分相当額のいずれか多い金額）までは税負担が生じません。つまり、第一次相続において子が単純に居住建物とその敷地の所有権を単純に相続するよりも、配偶者居住権を設定し、子が相続する財産を減らして配偶者の税額の軽減の恩恵を受けた方が税負担の軽減につながります。

(3) 小規模宅地等の特例の適用可否について

配偶者居住権に付随する敷地利用権は小規模宅地等の特例の対象となります。これにより、相続財産の課税価格が減少し、相続税の総額が圧縮され、相続税の軽減に繋がります。さらに、居住建物及び敷地の所有権を相続する子が、被相続人及び配偶者と同居していた場合には、敷地利用権（配偶者が取得）と土地の所有権（子が相続）の両方が特例の対象となり得ます。

(注) 小規模宅地等の特例適用時の限度面積要件の判定には、敷地利用権の評価額と所有権の評価額がこれらの合計額のうちに占める割合をその宅地等の面積に乗じて計算します。（租税特別措置法施行令40条の2の6）

3. 配偶者居住権を設定する主なメリット

(1) 配偶者の意思にかかわらず、将来、子が完全所有権として居住建物とその敷地を相続することができる。

例えば、第一次相続の被相続人の意向（子Aに相続させたいが、配偶者の生存中は配偶者の居所としたい）と配偶者の意向（子Aでなく、子Bに居所を相続させたい）が異なる場合、第一次相続の被相続人は遺言で子Aに所有権、配偶者には配偶者居住権を遺贈する旨を記載しておく。その後の配偶者の死亡（第二次相続）により、配偶者居住権が消滅し、子Aが土地建物の通常の所有権を持つことになる。

(2) 相続税の軽減

上記2のとおり、第一次相続において、子が完全所有権を相続する場合と比べて相続税の軽減効果が得られます。新設された相続税法基本通達9-13の2によれば、配偶者死亡時（第二次相続時）または相続期間満了時に配偶者居住権が消滅しても、相続税や贈与税の課税関係は生じません。つまり、原則として第一次相続での節税メリットが取り返されることはありません。

但し、合意解除や放棄等により配偶者居住権が消滅した場合には贈与税の課税対象となりますので注意が必要です。

4. 主な注意事項

(1) 配偶者居住権は「遺産分割協議」又は「遺贈（死因贈与を含む）」等により取得する必要があります。

(2) 配偶者居住権を遺贈する遺言書は、施行日の令和2年4月1日以後に作成する必要があります。（改正相続法附則10条）

(3) 配偶者が相続開始時に被相続人所有の建物に居住していたことが要件です。

(4) 建物の所有権を夫婦以外の者が所有（共有）している場合、配偶者居住権は成立しません。

(担当：木田 高志)