2019年5月15日

ひろせＮＥＷＳ

ひろせ税理士法人　稲田久子
TEL　075-801-6331　Mail　info@hiroses.co.jp

民法相続編の改正～「配偶者居住権」について

２020年４月1日から施行予定の掲題の権利は、配偶者の居住権を保護するための方策です。これには、遺産分割協議が整うまでか、相続開始後6カ月経過する日といずれか遅い日までは、配偶者が無償で居住できる『配偶者短期居住権』と、長期的に配偶者の居住権を保護する『配偶者長期居住権』があります。

『配偶者短期居住権』は相続税では評価をしません。『配偶者長期居住権』について、法定された評価方法で算出すると次のようになります。

たとえば・・・

自宅更地評価額	5,000万円
自宅建物評価額	2,000万円
耐用年数(非業務用)	33年
築年数	10年
70歳女性の平均余命	20年
3%の複利原価率	0.554(20年後の価値を現在価値で計算)

のケースでは・・・

《建物》

『配偶者居住権』は、【通常の評価額－所有権の現在価値】で算出しますから、

2,000万円－2,000万円×（33年－10年－20年）/（33年－10年）×0.554＝1,855万円

所有権は、【通常の評価額－配偶者居住権】ですから

2,000万円－1,855万円＝145万円

《敷地》

『配偶者居住権による利用権』は、

5,000万円－5,000万円×0.554＝2,230万円

所有権は、

5,000万円－2,230万円＝2,770万円　となります。

建物の『配偶者居住権』と敷地の『配偶者居住権による利用権』を合計すると、4,085万円となり、評価額の半分強になります。

もちろん、小規模宅地特例も、居住権・所有権ともに適用できるそうです。

ただ、実務上の取り扱いが難しいのが、遺産分割協議により配偶者居住権を設定、所有権は息子が相続し、土地建物を相続税申告期限後すぐに売却した場合です。配偶者居住権が合意解除によって消滅し、その後譲渡したことになります。売却代金は息子が全て受け取ります。合意解除した場合はその時点での評価額が贈与税の対象になるはずなのですが・・・。補足が難しいと思われるそうです。この辺の実務上の取り扱いの整備が待たれるところです。

文責：経営支援部資産税ｸﾞﾙｰﾌﾟ　　稲田久子