

経営者のための



銀行交渉術

と

最新税務情報

第 93 号

令和 2 年 8 月 25 日 (火)

発行 税理士法人 KJ グループ

〒536-0006

大阪市城東区野江 4 丁目 1 番 6 号

TEL : (06) 6930-6388

FAX : (06) 6930-6389

■配偶者居住権について■

民法の改正により、令和 2 年 4 月 1 日に施行されました配偶者居住権について確認してみましょう。

1. 配偶者居住権の評価

配偶者居住権の評価について、国税庁の資産評価企画官情報第 1 号資産課税課情報第 6 号として令和 2 年 2 月 21 日付で「相続税法基本通達の一部改正について（法令解釈通達）のあらまし」が公表されました。

配偶者居住権の具体的な方法として、（計算式） 建物の時価 - 建物の時価 × (耐用年数 - 経過年数 - 存続年数) / 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となっています。

このあらましにおいて、「令和元年度税制改正の解説」が掲載されており、その中で、経過年数について以下の考え方方が参考として載っています。

それに基づいて評価明細書の記載例もありますので参考にしてください。

「遺産分割の協議又は審判により配偶者居住権が設定される場合には、配偶者居住権の効力が生じるのは相続開始時よりも後の時点であり、その時点を起算点として配偶者居住権の存続年数が定まると考えられることから、居住建物の経過年数についても、相続開始時ではなく、配偶者居住権の設定時までの年数でカウントすることとされています。」 なお、配偶者居住権が遺贈による取得の場合には、配偶者居住権が設定された時は「相続開始の時」になります。

2. 配偶者居住権及び配偶者敷地利用権の消滅と取得費の計算（令和 2 年度税制改正）

① 配偶者居住権等が消滅等をし、配偶者がその消滅等の対価として支払いを受ける金額がある場合の取得費の取扱い

取得費 = 居住建物等の取得費 × 配偶者居住権等割合 - 減価の額居住建物の取得費は、被相続人に係る居住建物等の取得費から取得の日から配偶者居住権設定時までの減価の額を控除します。

配偶者居住権等割合とは、その配偶者居住権の設定時における配偶者居住権又は配偶者敷地利用権の価額を居住建物等の価額で除したものになります。

配偶者居住権又は配偶者敷地利用権の価額

居住建物の価額又は土地等の価額

減価の額は、配偶者居住権設定時から消滅等までの期間に係る減価の額になります。

② 居住建物等を取得した相続人が、配偶者居住権等の消滅前に居住建物等を譲渡した場合の取得費の取扱い

取得費 = 居住建物等の取得費 - 配偶者居住権又は配偶者敷地利用権の取得費（①の取得費）

(出典 税務懇話会)