

配偶者居住権を活用した 相続税対策

春畑税理士事務所
所長:春畑匠美

民法の改正(令和2年4月施行)により「配偶者居住権」という新しい制度が始まりました。この制度を利用することで相続税を低く抑えることが可能となります。そこで今回は、「配偶者居住権を活用した相続税対策」についてお話ししていきます。

1. 配偶者居住権とは

改正法では、自宅を不動産所有権という1つの権利から「住む権利」と「所有権」とに分けて相続できるようになりました。この「住む権利」のことを配偶者居住権といいます。

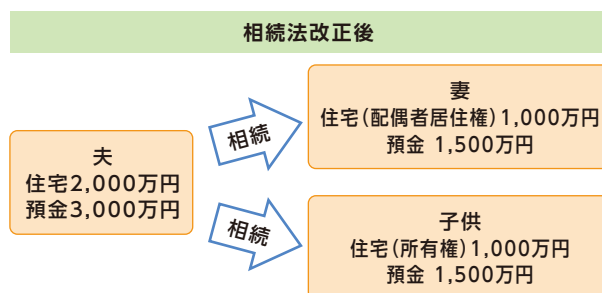
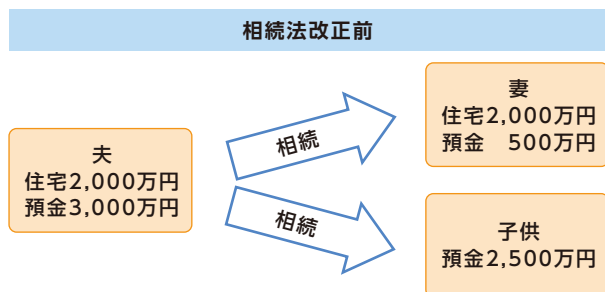
2. 配偶者居住権の活用方法

これまでの相続法では、故人の持ち家に同居していた配偶者が住み続けるには、配偶者が自宅を相続する(所有権を取得する)という形が一般的でした。しかし、多くの場合、自宅の相続税評価額が高額になることから、自宅を配偶者が相続することで預貯金の相続分が減り、生活費が不足してしまいます。また、最悪の場合、自宅を売却しなければならないケースもあります。

そこで、「配偶者居住権」と「所有権」を分けて相続することで、法定相続の範囲内で住まいと生活費に充てる十分な預貯金をバランス良く相続することが可能となります。

《具体例》

夫が亡くなり、相続人として妻と子供が1人。
相続財産/自宅 評価額2,000万円 預金 3,000万円
法定相続分の2分の1ずつつけた場合



3. 配偶者居住権を利用するための要件

配偶者居住権は相続が発生した時点でその住宅に住んでいた配偶者にだけ認められます。相続が発生した時点で別居をしていた夫婦の間では認められません。

また、不動産の登記簿謄本に登記をしなければ効力を発揮しませんので、遺産分割協議で配偶者居住権を相続することが決まっても、登記をしないままですと新しい所有者が勝手に売却してしまう恐れがあります。

4. 配偶者居住権の評価額の計算方法

建物の相続税評価額は、配偶者居住権を設定すると「配偶者居住権」と「建物所有権」から構成されることになります。

建物の配偶者所有権の評価額は、「建物の相続税評価額」から「配偶者居住権が設定された場合の所有権の金額」を差し引いた金額となります。

具体的な計算方法は次の通りです。

配偶者居住権の評価額

| | | | |
|-------------------------|-------------|--|---|
| (配偶者居住権が設定された建物の所有権の金額) | | | |
| 居住建物の相続税評価額 | 居住建物の相続税評価額 | $\times \frac{\text{耐用年数} - \text{経過年数} - \text{存続年数}}{\text{耐用年数} - \text{経過年数}}$ | $\times \frac{\text{存続年数に応じた法定利率による複利現価率}}$ |

存続年数とは、配偶者居住権が存在する年数をいいます。自由に設定できますが、終身とする場合は平均余命となります。

また、分割協議の時点での平均余命より長く設定することはできません。

配偶者居住権が将来消滅する時点の建物の評価額に複利現価率をかけて配偶者所有権消滅時の建物評価額の現在価値を算出し、それを建物の相続税評価額から差し引くことで配偶者居住権の額を計算します。

建物の構造に応じた耐用年数表、平均余命表、複利現価表については国税庁のホームページを参照ください。

木造建物の場合、耐用年数は33年と定められていますが、相続発生時点で築年数(経過年数)が33年を超えている場合も多くあります。このような場合には、耐用年数から経過年数を引くとマイナスになります。この場合には、マイナスの数字として扱うのではなく、0として扱います。

つまり、築年数が法定耐用年数を超過している建物については、所有権の評価額は0円になります。したがって、建物の評価額が配偶者居住権の評価額となります。

同様のケースとして、配偶者居住権の設定年数が残存耐用年数よりも長くなる場合も、所有権の評価は0円、建物の評価額が配偶者居住権の評価額となります。

また、配偶者居住権を建物に対して設定することは、必然的にその土地も利用することになるので、配偶者居住権に基づく居住家屋の敷地利用権も同時に取得することになります。

《具体例》

| | |
|---|-------------------|
| ○建物の場合 | |
| 配偶者 | 妻 |
| 配偶者の年齢 | 80歳 |
| 建物構造 | 木造 |
| 経過年数 | 20年 |
| 建物の相続税評価額 | 2,000万円 |
| 配偶者居住権の設定期間 | 終身(平均余命表より12年) |
| 複利現価率 | 12年の複利現価表より 0.701 |
| $20,000,000 \times \frac{33-20-12}{33-20} \times 0.701 = 1,078,461$ | |
| 所有権の価額 | 1,078,461 円 |
| 配偶者居住権の価額 | 18,921,539 円 |

《具体例》

| | |
|--|-------------------|
| ○土地の場合 | |
| 配偶者 | 妻 |
| 配偶者の年齢 | 80歳 |
| 土地の相続税評価額 | 4,000万円 |
| 配偶者居住権の設定期間 | 終身(平均余命表より12年) |
| 複利現価率 | 12年の複利現価表より 0.701 |
| $40,000,000 \times 0.701 = 28,040,000$ | |
| 所有権の価額 | 28,040,000 円 |
| 敷地利用権の価額 | 11,960,000 円 |

5. 配偶者居住権の売却・相続はできない

配偶者居住権はその権利を売却することができず、また、配偶者の死亡によって消滅するため、相続することもできません。配偶者所有権が消滅した後は、所有権を相続していた人がその不動産の権利をすべて所有することになり通常の所有権に戻ります。

配偶者所有権が消滅すると子供への二次相続は発生しませんので、その分相続税が少なくなります。

6. 配偶者居住権の注意点

配偶者居住権は節税対策には効果的ではありますが、設定するにあたっては注意が必要です。

配偶者が生きている間に自宅の売却がないかどうかを検討する必要があります。例えば、配偶者が介護施設に入居する事になり、入居費用に充てるために自宅を売却するケースはよくありますが、配偶者居住権が設定されたままでは自宅の売却はできません。売却するため、配偶者が配偶者居住権を放棄した場合には所有権者である子供に贈与があったとみなされ贈与税がかかる恐れがあります。

(まとめ)

配偶者居住権は今後の相続税対策として期待されますが、配偶者と子供が同居していて自宅を売却する見込みがない場合以外は、配偶者居住権の設定は慎重に考える必要があります。

●執筆:春畑税理士事務所 (監査部 監査一課 主任 仲根 佑紀)

▽所長 春畑匠美、平成元年九州北部税理士会登録/TKC全国会・医業会計システム研究会・社会福祉法人研究会・公益法人研究会所属/

MMPG・日本医業経営コンサルタント協会会員/関連会社:TACコンサルタンツ株式会社・福岡給与計算センター有限公司

▽医療福祉経営における「税務会計労務」の分野についてトータルで支援する総合事務所 〒811-1311 福岡市南区横手1丁目13-2 TEL 092-585-6865 FAX 092-585-6805