

個人所得課税 配偶者居住権等に係る譲渡所得の取扱い

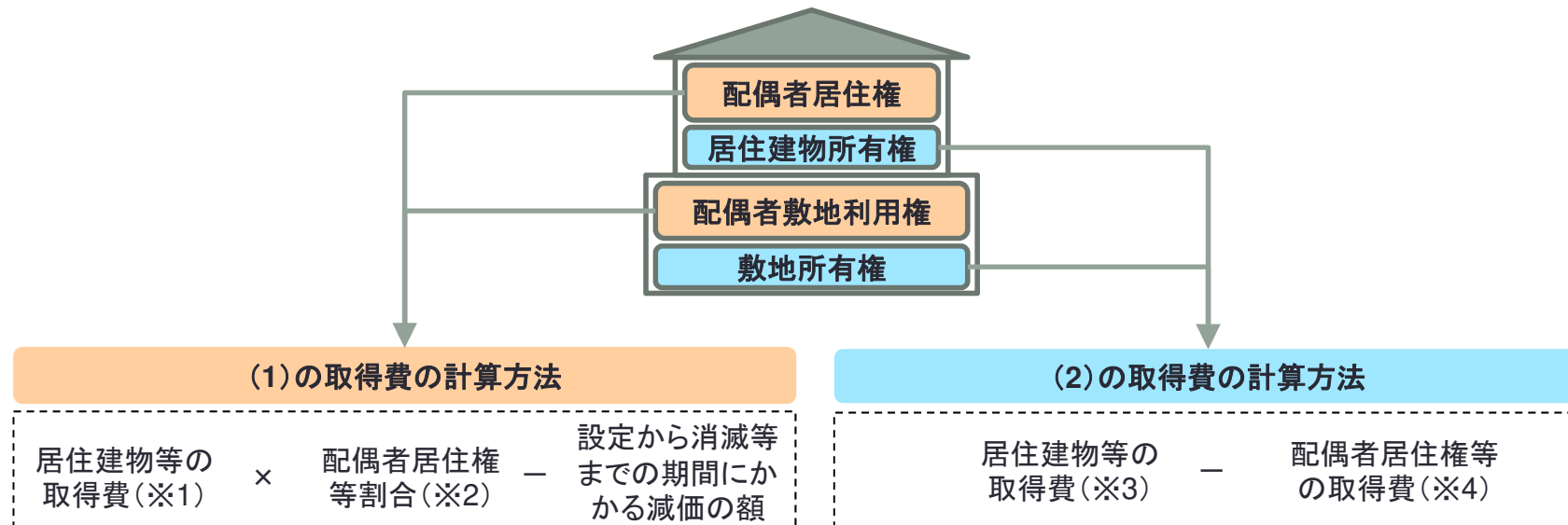
1. 改正の概要

(1) 配偶者居住権等の消滅等により対価を得た場合の課税の取扱い

合意解除や放棄により、配偶者居住権等(配偶者居住権又は配偶者敷地利用権)が消滅等をし、配偶者とその消滅等の対価を取得した場合は、譲渡所得として課税されること、及びその際の取得費の計算方法が明確化された。

(2) 配偶者居住権等が消滅する前に居住建物等を譲渡した場合の取得費の計算

相続人が相続により取得した居住建物等(配偶者居住権の目的となっている建物又はその建物の敷地の用に供される土地等)を、配偶者居住権等が消滅する前に譲渡した場合の、譲渡所得の計算上控除する取得費の計算方法が明確化された。



(※1) 建物については取得の日から相続(設定)までの期間に係る減価の額を控除した金額

(注) ※1は、2020年(令和元年)12月20日に閣議決定された「令和2年度税制改正の大綱」に基づき執筆。

(※2) 設定時における配偶者居住権等の価額に相当する金額

設定時における居住建物等の価額に相当する金額

(※3) 建物については取得から譲渡までの期間に係る減価の額を控除した金額

(※4) 設定の日から譲渡の日までの期間に係る減価の額を控除した金額

2. 適用時期

大綱上明記はないが、2020年(令和2年)4月1日(※)以後の消滅等又は譲渡から適用されると思われる。

※)配偶者居住権に係る民法の規定の施行日

3. 実務上の留意点

- 既に遺言を作成している場合で、配偶者居住権を設定したいときは、2020年(令和2年)4月1日以降に遺言の書き直しが必要である。
- 合意解除や放棄による配偶者居住権の消滅等に対し、居住建物等所有者が適正な対価を支払わなかったときは、配偶者から居住建物等所有者に対してその配偶者居住権の価額に相当する利益の贈与があったものとみなされ、居住建物等所有者に対し、贈与税が課税される。

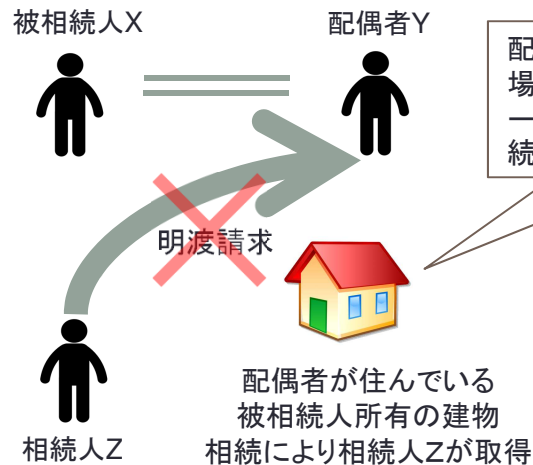
4. 今後の注目点

- 「配偶者居住権の設定の日から消滅等または譲渡の日までの期間に係る減価の額」の計算方法。
- 配偶者に譲渡所得が課税される場合において、居住用財産の譲渡の特例(3,000万円控除、軽減税率、買換)の適用があるか。

【参考】

◆ 配偶者居住権とは

民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律(2018年(平成30年)7月公布)において創設され、2020年(令和2年)4月1日に施行される。



- 配偶者居住権は、①遺産分割協議、②遺贈(死因贈与を含む)、③家庭裁判所の審判のいずれかの方法により取得することができる。
- 配偶者居住権を第三者に譲渡することは認められない。
- 配偶者が死亡したとき又は存続期間を満了したときは配偶者居住権は消滅する。