

令和2年度改正のポイント 4 土地・住宅税制

配偶者居住権を譲渡した場合の取得費の計算方法が決定

住宅ローン控除と譲渡所得の特例の重複適用を是正するため、特例適用期間を変更

ポイント 1

配偶者居住権等に係る取得費の計算方法

配偶者が故人の自宅を相続できなくても、以前から住んでいる自宅に引き続き住むことができる権利である「配偶者居住権」。今回の改正では、(1)配偶者居住権等が売買された際の配偶者居住権等の譲渡所得の取得費、(2)居住建物等の所有者が譲渡した場合の取得費の計算方法が定められた。

(1) 配偶者居住権等の消滅等で対価を得た場合

配偶者居住権を有する配偶者の合意解除や放棄によって、配偶者居住権等が消滅等し、配偶者がその対価を取得した場合、譲渡所得として課税される。今回の改正では、この譲渡所

得の取得費の計算方法について、**図表1-1**のように定められた。これらの取扱いは配偶者居住権と配偶者敷地利用権が譲渡所得の基因となる資産であることを前提にしているといえる。

なお、譲渡所得のうち分離課税の対象となるのは、土地もしくは土地の上に存する権利、または建物およびその附属設備、もしくは構築物に限定されている。したがって、建物の上に存する権利である配偶者居住権については総合課税、土地の上に存する権利である配偶者敷地利用権については分離課税の譲渡所得と考えられる。

① 配偶者居住権の取得費

被相続人が1000万円で購入した建物に、配偶者が相続で配偶者居住権を設定し、その後譲渡した場合の配偶者居住権の取得費の具体例は**図表2**のようになる。これを**図表1-1**の

図表1 配偶者居住権等の譲渡所得の計算方法

1. 配偶者居住権等の消滅等により対価を得た場合の取得費

居住建物等の相続時の全体取得費 × 配偶者居住権等割合 - 設定時(相続時)から消滅等までの期間にかかる配偶者居住権の減価の額

設定時(相続時)における配偶者居住権等の価額
設定時(相続時)における居住建物等の価額

配偶者敷地利用権の取得費については、減価の額は考慮しない

2. 居住建物等の所有者が譲渡した場合の取得費

居住建物等の売却時の全体取得費 - 上記1の取得費

令和2年4月1日以後の消滅等または譲渡について適用

算式どおりに計算すると、80万円×0.7=70万円=490万円となる。仮に相続がなかったとすると、被相続人が取得した建物を譲渡