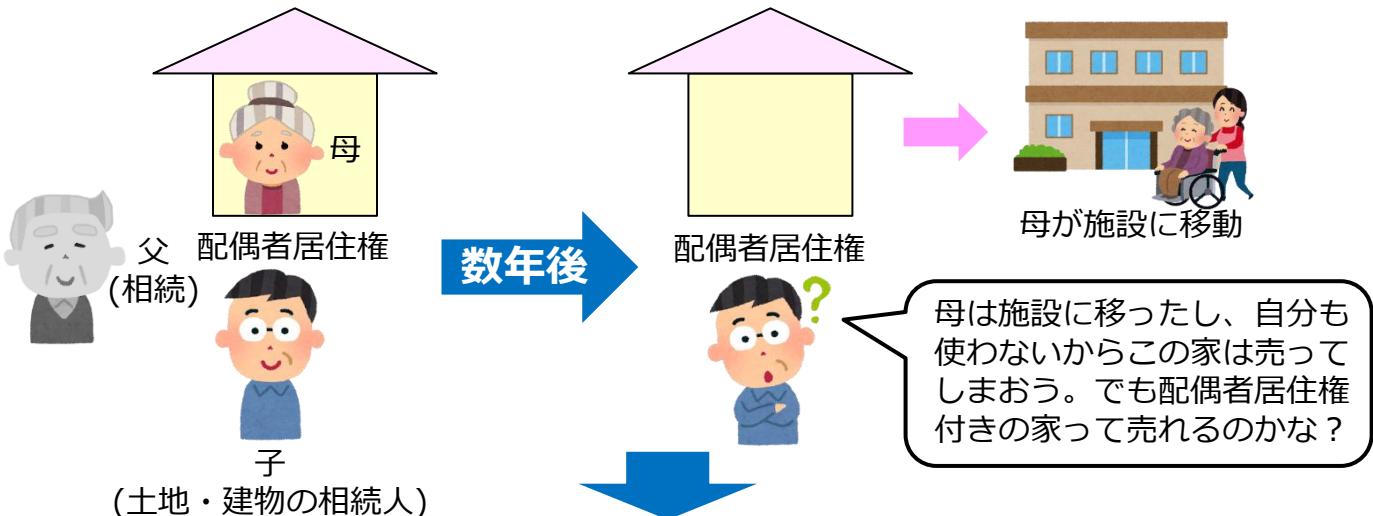


# 営業社員のための『不動産税務通信』R8.1月号

父の相続の際に母の配偶者居住権を設定した家を売ろうと思うのですが、配偶者居住権付きの不動産は売れるのでしょうか？

売却前に配偶者居住権を消滅させる必要があり、その消滅に関して所得税または贈与税が生じる可能性があります。



法律上は売ることは可能だが、現実的には買い手が現れず売買は成立しないと考えられる。  
(買い手から見ると買っても配偶者居住権が存続する限り自分が自由に使えないため)  
売却するにはまず、配偶者居住権を消滅させなければならない。

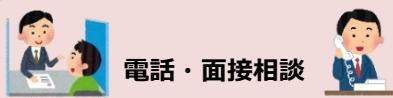
配偶者居住権の消滅	有償	母(配偶者居住権の権利者)は資産(配偶者居住権)を子(不動産の所有者)に金銭を対価に売り渡したものと同様の行為と考える。 <b>→母に譲渡所得税が発生する</b> ※総合譲渡所得課税
	無償	子(不動産の所有者)は資産(配偶者居住権)を母(配偶者居住権の権利者)から対価無く貰ったものと同様の行為と考える。 <b>→子に贈与税が発生する</b> ※有償だが対価が著しく低い場合も無償と同様に取り扱う。

配偶者居住権とは？  
相続の際に配偶者が不動産を相続しなくとも一定期間その不動産に住み続けることを認める権利。  
遺産分割や遺言などで設定することが出来ます。

相続の際に配偶者居住権を設定した不動産について、その配偶者が老人ホームに移るなどの理由で不動産の居住者がいなくなつたことをきっかけに売却を検討する事例もあると思います。このとき、単に配偶者が住まなくなつただけでは配偶者居住権は未だ消滅せず残っている点に注意して下さい。この不動産を売却するには配偶者居住権を消滅させなければなりませんが、その消滅のせ方により異なる課税関係が生じます。配偶者居住権付きの不動産を売却する際には事前に税理士などの専門家に相談すると良いでしょう。

税理士紹介ページ

弊所に所属する  
税理士一覧です。



新宿相談所（新宿三井ビル33階）

横浜相談所（JPR横浜ビル6階）

東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内）

TEL : 03-6848-3301  
Mail : ask@tokyocity.co.jp  
ご利用時間09:30～17:30