



# 配偶者へのマイホームプレゼント

税法上、たとえ夫婦間であっても、贈与があった場合には贈与税が課されるのが原則です。しかし、配偶者への一定の居住用財産を贈与した場合には、2,000万円まで贈与税がかかりません。

## 贈与税の配偶者控除

配偶者間の贈与については、贈与の認識が概して希薄であることや、贈与が本人死亡後の配偶者の生活保障の意図で行われることなどの理由から、次のような要件を満たすようなマイホームの贈与については、贈与税の配偶者控除を受けることができます。

### (要件)

- ①夫婦の婚姻期間が20年以上であること。(1年未満端数切捨)
- ②贈与財産は国内にある居住用の土地や建物又は居住用不動産を取得する金銭であること。
- ③贈与を受けた年の翌年3月15日までに贈与を受けた土地や建物に実際に居住し、その後も引き続いて居住する見込みであること。
- ④同じ配偶者間において、この規定の適用を受けていないこと。
- ⑤この規定を受ける旨の贈与税の申告書を、贈与税が課されない場合も含め、贈与を受けた年の翌年3月15日までに必要書類と一緒に税務署に提出すること。

### (控除額)

前記の要件に該当する居住用不動産又は居住用不動産を取得する金銭の贈与を受けた場合、受贈者は、贈与税の計算上、贈与税の配偶者控除として最高2,000万円の特別控除を受けることができます。

さらに、110万円までの基礎控除額も合わせると、合計して2,110万円までの財産を、税金を支払うことなく贈与を受けることができます。

ただし、譲り受けたいご自宅の評価額が2,110万円を超えていることも多いため、贈与税の配偶者控除を使って、土地のみや建物のみ、または持分の一部を贈与により受取ることで夫婦共有で保有するケースが多いです。

## 居住用不動産の範囲

贈与税の配偶者控除の適用が受けられる居住用不動産は、国内にある専ら居住の用に供する土地若しくは借地権又は家屋に限られます。

そのため、店舗兼住宅等の贈与を受けた場合には、居住用部分と居住用以外に床面積等で按分し、この特例を受けられる部分を算出する必要があります。ただし、店舗兼住宅等の場合においても居住の用に供している部分の面積が概ね90%以上であるときは、その土地等又は家屋の全部を居住用不動産とみなしてこの特例を受けることができます。

## 贈与財産の決定

この特例に該当する居住用財産の贈与等を金銭で受取るか、建物で受取るか、又は土地で受取るかによって、さまざまな相違が生じてきます。どの形で贈与を受取るのがご自身にとって有利であるかは、今後もその不動産を持続するのか、もしくは売却する可能性があるか、を考えて決める必要があります。

一般的には、居住用不動産を取得するための金銭の贈与を受けるより、土地建物の贈与を受けたほうが贈与税の計算上有利になります。贈与税の計算上、土地建物は時価相当額の60~80%位の金額で評価されます。そのため、金銭で贈与を受けた場合に比べ、土地建物で贈与を受けた場合、時価換算にして、約1.25倍から1.6倍ぐらゐを贈与できると考えられます。

また、土地の贈与と建物の贈与とを考えた場合、建物は時の経過に伴い価値が劣化しますが、土地は将来値上がりをする可能性があります。土地が上昇すると考えた場合は、土地の贈与が有利になります。ただし、昔と違い必ず土地が上昇する時代でなくなったため、土地の贈与が絶対有利とは言えなくなりました。

将来、居住用財産等を譲渡する見込みであれば、土地・建物の一部を両方贈与してもらったほうが税務上有利になるで

しょう。贈与を受けた居住用財産等を譲渡した場合、譲渡所得の計算上、居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除を受けることができます。この特例を受けられるのは、原則建物の所有者になります。将来偶発的に自宅を売却することがある場合には、土地建物を贈与により取得することにより、譲渡所得の計算上最大3,000万円まで譲渡所得より控除することができます。夫婦で土地建物を共有保有していた場合は、単独で所有していたときに比べて2倍の最大6,000万円まで譲渡所得より控除することができます。土地だけを贈与により受取っていた場合は、原則特別控除の規定はなく、建物所有者の譲渡所得より引ききれない特別控除額(3,000万円)があった場合のみ、建物所有者が引ききれなかった金額を控除することになります。土地建物の一部の贈与を受ける際には、過去からの含み益等により譲渡所得が出やすい土地の割合を大きくし、建物の割合を少し入れることによって、特別控除の枠をフルに活用することができます。

不動産取得税についても、住宅用土地の軽減を受けるためには、土地建物の取得が必要になるため、土地又は建物と分けて、土地建物の一体贈与が有利になります。

## 相続対策として活用

贈与税の配偶者控除は、贈与者の相続対策としても有効な手段の一つです。

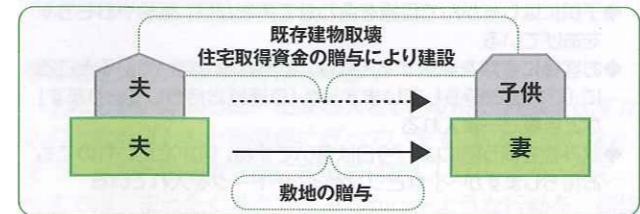
相続税の計算上、相続や遺贈によって財産を取得した者が、その相続開始前3年以内にその相続に係る被相続人から財産を贈与によって取得した財産は、贈与者の相続税の計算上相続財産の課税価格に加算されます。ただし、この贈与税の配偶者控除の規定により贈与した贈与財産については、例外として相続財産に加算されませんので、通常の贈与と異なり短期間で相続財産を減らすことができます。

遺産分割協議においても、相続開始前に贈与することにより、配偶者の財産として自宅を確保することができます。

## 住宅取得資金の贈与について

住宅取得資金の贈与は、現在2種類存在しております。ひとつは、今回説明した贈与税の配偶者控除。もうひとつは、先月お話をした住宅取得資金贈与の非課税制度です。

子供と同居の二世帯家族が家の建て替え時等に両制度を活用すれば、無税で配偶者と子供に資産を移すことも可能になります。



## 主な適用要件

	贈与税の配偶者控除	住宅資金贈与の非課税制度
適用期限	期限なし	平成23年12月31日
贈与者	夫(又は妻)	両親・祖父母
受贈者	妻(又は夫)	1月1日現在20歳以上の子供・孫
受贈者の所得制限	なし	2000万円
贈与資産	居住用不動産又は金銭	金銭
特別控除(非課税枠)	2,000万円	平成22年中1,500万円 平成23年中1,000万円
3年以内加算	なし	なし
贈与税の申告	必要	必要

## 注意事項

最後になりますがこの特例は、夫婦間の贈与ですので、夫から妻への贈与だけでなく、夫婦それぞれの相続税を考慮して妻から夫へ贈与することも考えられます。また、贈与税の配偶者控除を活用して贈与額が無税となった場合でも、不動産取得税、登録免許税、登記手数料等がかかりますので注意が必要です。

### 執筆者紹介



藤間公認会計士税理士事務所  
株式会社日本財務コンサルタンツ  
事業財産承継部  
**澤村 和志**

トウマグループは、企業を「明るく、元氣、前向き」にする専門家集団として、経営全般・税務会計・人事労務・事業承継・相続・病院医院経営・資産活用等、様々なご相談に

ワンストップでお応えできる体制を整えております。事業財産承継部では、お客様の立場に立って、「いざ」という時に慌てないように、早め早めの対策で円滑な相続・事業承継の実現をサポートしています。相続・事業承継問題の解決は、まず一歩踏み出すことから始まります。是非一度お気軽にご相談ください  
お役立ち情報満載 ホームページ <http://www.toma.co.jp>

### NEWS

11/18(木) …相続争い防止のための生前贈与のススメ・年内贈与の検討  
新刊書籍「事業承継・相続対策チェックポイント88」好評発売中!  
円滑な事業承継や相続対策を考える「入門書」としてピッタリの1冊です。  
セミナー・書籍の詳細・お申し込みはホームページからどうぞ。  
<http://www.toma.co.jp>

無料相談も承ります。お気軽にお問い合わせください。  
TEL03-5201-6580