

贈与税の配偶者控除を活用しよう！

●概要

贈与税の配偶者控除とは、婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、居住用の不動産の贈与または居住用の不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合に、2,000万円まで贈与税がかからないという制度です。

贈与税の基礎控除は年間110万円なので、この制度を活用することで、2,110万円までの居住用不動産の贈与であれば、贈与税がかかりません。

●適用要件

①婚姻期間が20年以上であること

婚姻期間とは、婚姻の届出日から贈与の日までの期間をいいますので、入籍しないで同居していた期間がある場合には、その期間を除いて計算します。

②贈与を受けた財産が、自分が住むための居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭であること

居住用不動産とは、国内にある居住の用に供する家屋またはその家屋の敷地をいい、敷地については路線価、家屋については固定資産税評価額をもとに評価します。

③継続して居住すること

贈与を受けた居住用不動産または取得した居住用不動産に、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住し、その後も引き続き居住する見込みであること。

④過去に配偶者控除を受けていないこと

同じ配偶者からの贈与については、一生に一度しか配偶者控除の適用を受けることができません。例えば、過去に1,500万円の配偶者控除の適用を受けた場合には、残りの500万円の枠は二度と使うことはできません。

⑤贈与税の申告書を提出すること

居住用の不動産の贈与または居住用の不動産を取得するための金銭の贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与税の申告書を提出する

必要があります(2,110万円以下の贈与を受けて、贈与税額が0円の場合でも申告が必要です)。

●贈与に付随してかかる税金

贈与により不動産を取得した場合には、登録免許税と不動産取得税が課税されます。

例えば、家屋25㎡(評価額110万円)、敷地50㎡(評価額2,000万円)の贈与を受けた場合には、登録免許税が約37万円、不動産取得税が約3万円課税されます(不動産取得税は、軽減を受けるための申告書を提出した場合の金額となります)。

●将来マイホームを売却した場合(譲渡所得税の取扱い)

所得税法では、マイホームを売却した場合で一定の要件を満たすときは、売却益が3,000万円までであれば、譲渡所得税がかからない特例があります。

この特例の適用を受けるためには、家屋を売却するか家屋とともにその敷地を売却することが要件となっております(敷地のみを売却した場合には原則として適用を受けることができません)。

したがって、敷地だけでなく、家屋も合わせて贈与することにより、将来居住用不動産を売却する際に、夫婦それぞれ3,000万円、合計で6,000万円までの売却益であれば、譲渡所得税がかからないこととなります。

●贈与者が3年以内に亡くなった場合(相続税の取扱い)

通常、相続により財産を取得した人が、相続開始前3年以内に、被相続人から財産の贈与を受けていたときは、その財産を相続財産に含めて相続税を計算します。

しかし、贈与税の配偶者控除の適用を受けた金額については、相続財産に含める必要がないため、相続税が減額されます。

●最後に

居住用不動産の贈与をお考えの方は、担当者までご相談ください。(民部 佑樹)

