



贈与税の配偶者控除について！

●贈与税の配偶者控除とは？

「贈与税の配偶者控除」は、婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、現在住んでいるマイホーム、又はこれからマイホームを取得するための金銭の贈与が行われた場合、贈与税の基礎控除額110万円のほかに最高2,000万円まで控除できるという特例です。

●贈与税の配偶者控除の適用要件は

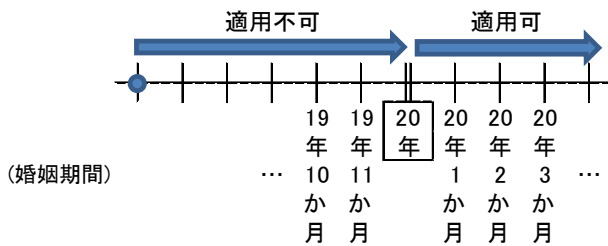


(1) 婚姻期間の判定

①婚姻期間が20年以上であるかどうかは、婚姻の届出のあった日から贈与の日までの期間により計算します。

したがって、入籍されていない期間は婚姻期間に含まれません。つまり、婚姻届を出さない、事実婚には配偶者控除は適用できません。

②婚姻期間に1年未満の端数があるときは、その端数は切り捨てます。



●婚姻の届出があった日

(2) 配偶者から贈与された財産が、自分が住むための国内の居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭であること。

(3) 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産又は贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること。

●登録免許税と不動産取得税に注意

贈与税の配偶者控除を使うことにより2,110万円まで贈与税は無税となりますが、不動産を登記する時の登録免許税と不動産取得税はかかります。

税率は以下の通りで、登録免許税と不動産取得

税は相続で引き継いだ方が税額は低くなります。

①登録免許税 …固定資産税評価額の2%
→相続で引き継いだ場合には0.4%。

②不動産取得税…原則、固定資産税評価額の3%
→相続で引き継いだ場合には非課税。

仮に、次の不動産Aを取得した場合、取得方法が、①贈与税の配偶者控除と、②相続では、登録免許税と不動産取得税の税額は合計で85万円も差額が出ます。

■不動産A			単位:万円
項目	相続税評価額	固定資産税評価額(※)	差額
土地	2,000	1,750	250
建物	100	100	0
合計	2,100	1,850	250

※ 土地の固定資産税評価額は、相続税評価額の7/8と仮定

税目	取得方法		差額
	贈与税の配偶者控除	相続	
①登録免許税	37	7	30
②不動産取得税	55	0	55
合計	92	7	85

●小規模宅地の評価減の特例との関係

配偶者が相続でマイホームを引き継いだ場合には、240㎡(※)を限度として、土地の評価額を80%減額する「小規模宅地の評価減の特例」の適用を受けることができますが、贈与税の配偶者控除を使い贈与をした部分は、この特例の対象となりませんので注意が必要です。(※)平成27年1月1日の相続からは、330㎡に拡大されます。

仮に不動産Aを配偶者が相続で引き継いだ場合の土地の評価額は、2,000万円×(1-80%)=400万円となります。

●最後に

贈与税の配偶者控除を使う場合には、①将来の相続税、②贈与をした際の登録免許税、不動産取得税を併せた納税シミュレーションをすることをお勧めします。ご検討の際には、担当者までご連絡下さい。

(古井 洋平)