



月刊 宅建

Takken



平成21年度事業計画を策定

—政策提言、消費者保護、企業振興などを重点施策に—

くみあい通信

平成21年度事業計画立案の基本方針



◀ 住めば都 住むなら都……………練馬区
石神井公園 (表紙写真)

May 2009
vol.458

5

大衆ゆめ一てる商店街

マイホームの一部や取得資金を配偶者に贈与 「贈与税の配偶者控除」の内容と適用要件

結婚して25年になります。
マイホームについて夫から贈与を受けて
税金がかからない制度があると聞きましたが、
内容を教えてください。



将来のことを考えると建物部分も贈与すべき

夫婦の婚姻期間が20年以上の場合、配偶者へのマイホームの贈与については、2,000万円までは贈与税が非課税という特例があります。これを「贈与税の配偶者控除」と言います。

マイホームの名義は夫となっているケースが多いでしょうから、その場合は夫から妻への贈与になります。すでに持っているマイホームはもちろん、マイホームをこれから取得するための資金も特例の対象となります。

婚姻期間が20年以上の条件は、1日でも不足すれば適用できません。戸籍を事前に確認しておくことが必要です。籍を入れずに同居しているいわゆる「事実婚」は、適用を受けることはできません。

マイホームの土地と建物の評価方法は、相続税評価によります。土地は「路線価」、建物は「固定資産税評価額」をもとに計算します。

2,000万円の控除額に、さらに年110万円の贈与税の基礎控除額も加え、合計2,110万円の控除額を取ることができます。離婚して再婚しない限りは、一生に一度しか適用できませんので、なるべく控除額ぎりぎりまで贈与することをお勧めします。ほぼ2,110万円になるように、たとえば「1,000分の483」といった不動産の持ち分の贈与をすることになります。

また、将来マイホームを売却するときは、売却益について「3,000万円の特別控除」の所得税の特例が使えますが、この特例はマイホームの建物部分を含めて売却した場合に適用されます。よ

て、土地部分を中心に贈与するとしても、建物部分も少し加えて合わせて2,110万円とすることが良いでしょう。こうすれば、将来の売却時に夫婦2人で各3,000万円の特別控除を適用することができます。

贈与税の計算では、財産をもらった側が納税の義務があり、その年に他の人からも贈与を受けた場合は、その財産の価額も含めて税金計算をします。たとえば夫から2,110万円分の不動産の贈与を受けたほかに、親から110万円の贈与を受けてしまうと、この110万円がまるまる贈与税の対象となりますので、ご注意ください。

贈与税が非課税でも確定申告が必要

特例の適用を受ける場合には、たとえ贈与税が非課税でも、翌年3月15日までに確定申告が必要になります。

さらに、不動産の所有者を変更する登記をするときにかかる「登録免許税」と、登記が完了したあとに、都道府県から納付書が送付される「不動産取得税」の納税がありますので、その分のお金は取っておきましょう。これらは固定資産税評価額をもとに計算しますが、登録免許税は原則2%、不動産所得税は原則3%の税率となっています。

次に居住要件を見てみましょう。

マイホームの贈与を受けた側は、翌年3月15日まで引き続き居住し、かつ、その後も引き続き居住する見込みであることが必要です。これは問題ないでしょう。

マイホーム取得資金の贈与の場合は、金銭の贈与を受けた年の翌年3月15日までにマイホームを取得して居住し、その後も引き続き居住する見込みであることが必要です。したがって、資金を贈与してからマイホームの取得まで期間が空いてしまうと、特例が使えなくなってしまう恐れがあります。マイホームの取得が現実になってから贈与をすることが無難と思います。この特例を受けるための添付資料は、左表のようになっています。

●「贈与税の配偶者控除」を受けるための添付資料

1	贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成された戸籍の謄本または抄本の写し
2	贈与を受けた日から10日を経過した日以後に作成された戸籍の附票の写し
3	贈与を受けた不動産の登記簿謄本
4	居住した日以後の住民票の写し

〈注〉戸籍の附票に記載されている贈与を受けた者の住所が、居住用不動産の所在場所である場合には、4は不要。