

# 贈与税の配偶者控除—適用要件と利用メリット

夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除について、その内容を教えてください。

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、居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに2,000万円まで贈与税がかからないという制度です。

## ■配偶者控除の適用要件について

配偶者控除の適用を受けるためには、以下の要件を満たす必要があります。

- 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。20年ぎりぎりの場合には、注意が必要です。
- ②贈与を受けた財産が、自分が住むための居住用不動産であること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土地または家屋のことをいい、居住用不動産の評価は、相続税評価によります。土地の場合には路線価、建物の場合には固定資産税評価額をもとに計算します。
- ③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。同じ配偶者に対しては一生に一度しか適用できません。例えば、過去に1,500万円の配偶者控除の適用を受けていた場合には、残り500万円の枠は二度と使えませんので、限度額ぎりぎりまで贈与することをお勧めします。
- ⑤贈与税の申告書を提出すること。贈与税の配偶者控除の適用を受けることによって贈与税額が算出されない場合でも、贈与税の申告書を提出する必要があります(贈与を受けた年の翌年3月15日が期限)。また、申告書に添付する書類は、図表1のとおりです。

## ■贈与に付随してかかるその他の税金

この贈与によって不動産を取得した場合、贈与税額が0円になったとしても、登録免許税と不動産取得税がかかります。登録免許税は固定資産税評価額の2%、不動産取得税は原則として固定資産税評価額の3%となっています。たとえば、土地1,900万円、建物210万円を取得した場合には、登録免許税は40万円程度、不動産取得税は50万円程度かかります。

## ■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たときには、その贈与財産を相続税の

課税価格に加算することになっています。しかし、贈与税の配偶者控除が適用された財産(2,000万円が限度額)については、相続開始前3年以内の贈与であっても、相続税の課税価格に加算する必要がありません。これは、贈与を受けた年に贈与者が亡くなった場合でも同様の取扱いとなります(ただし、贈与税の基礎控除額110万円の分については、相続税の課税価格に加算することになります)。

したがって、贈与税の配偶者控除の適用を受けた場合には、適用を受けない場合より、相続税の課税価格が最大で2,000万円減額されることになります。

## ■将来、居住用不動産を売却した場合(譲渡所得税の取扱い)

所得税法では、居住用不動産を売却した場合には、売却益から最高3,000万円まで控除できる特例がありますが、この特例の適用を受けるためには、家屋を売るか、家屋とともにその敷地を売ることが要件となっております。

したがって、贈与税の配偶者控除の適用を受ける際には、土地のみではなく、家屋も合わせて贈与しておくことにより、夫婦それぞれ3,000万円、合計で6,000万円の売却益まで譲渡所得税がかからないこととなります。

具体例は、図表2のとおりです。

図表1 ●贈与税の申告書に添付する書類

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
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	贈与を受けた居住用不動産の登記簿謄本
4	居住した日以後に作成された住民票の写し(注)

(注) 贈与を受けた者の住所が、取得した居住用不動産の住所と同じ場合には不要。

図表2 ●贈与税の配偶者控除の適用を受けた場合、その後、居住用不動産売却時に譲渡所得税が軽減される可能性がある  
(単位:万円)

◆前提条件	項目	贈与あり	贈与なし
①土地・建物は平成10年に相続により取得(取得費は不明)	譲渡対価	5,000	5,000
	取得費<注>	△ 250	△ 250
②土地:3,200万円のうち1,900万円を贈与	譲渡費用	△ 168	△ 168
	譲渡益	4,582	4,582
③建物:800万円のうち210万円を贈与	特別控除	△ 4,582	△ 3,000
	譲渡所得金額	0	1,582
④土地・建物合計5,000万円 で売却	所得税(10%)	0	158
	住民税(4%)	0	63

(注) 取得費が不明な場合、原則として「譲渡金額の5%」を取得費とすることができ、これを「概算取得費」という。