

5

居住用不動産の贈与

贈与税の配偶者控除

婚姻期間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の購入資金の贈与が行われた場合には、贈与税の基礎控除の他に最高2,000万円までが控除されます。つまり、贈与税の基礎控除110万円と合わせて2,110万円分の住宅または住宅購入資金が無税で贈与できることになります。

特例のあらまし

次に掲げるすべての要件に該当すれば、贈与税の配偶者控除としてその年分の贈与税の課税価格から基礎控除のほかに2,000万円が控除されます。

- 婚姻期間が20年以上（贈与時点で判定し、年数の1年未満は切り捨てます）の夫婦間での贈与であること
- 贈与する財産は、居住用不動産か居住用不動産の購入資金（現金）に限られること
- 贈与を受けた配偶者は、贈与を受けた年の翌年の3月15日までに、その贈与を受けた居住用不動産あるいは贈与された資金で取得した居住用不動産に実際に居住し、以後も引き続き居住する見込みであること

居住用不動産とは次のようなものです。

- ▶ 居住用の家屋とその敷地
- ▶ 居住用の家屋だけ
- ▶ 居住用家屋の敷地だけ（ただし、この場合はその土地の上の家屋の名義が、贈与をした配偶者が同居の親族になっていること）

注意 店舗併用住宅の家屋や敷地の贈与を受けたときには、店舗以外の住宅用部分だけが居住用不動産となります。なお、一筆の土地の上に居住用家屋および賃貸アパートが別棟で独立して存在しているような場合には、居住用部分を法律上も実際の利用上も明確に分割ないし分離して行う必要があります。

贈与税の配偶者控除の計算

贈与された 居住用不動 産の価額ま たは購入資 金	—	(配偶者控除) 最高2,000万円	—	(基礎控除) 110万円
		(居住用不動産 の価額や購入 資金を限度！)		
= 課税対象額				

一口メモ

資金贈与と物件贈与

贈与税の配偶者控除の特例は居住用不動産の購入資金の贈与でも適用を受けることができませんが、できることなら不動産の贈与の方が得策です。というのは現金の贈与ではその金額がそのまま贈与税の課税価格に算入されるのに対して、不動産の場合は、相続税評価額（土地については路線価方式または倍率方式により評価した額、家屋については固定資産税評価額）でよいとされているため実際の時価の80%くらいになります。ただし、購入した不動産をすぐに贈与したような場合には不動産を贈与したのではなく、購入資金を贈与したとみなされる可能性があります。もし新しく購入した住宅を、この特例の適用を受けて贈与したいと考えている場合は、購入後すぐに贈与しないで、数年経過してから贈与を行った方が無難と言えるでしょう。

■ 申告手続き

贈与税の配偶者控除の特例の適用を受けるためには、贈与を受けた翌年の2月1日～3月15日（贈与税の申告は所得税の確定申告より15日早く始まります）の間に申告をしなければなりません。

2,000万円を控除することにより、贈与税額がゼロとなる場合でも申告することが必要です。

次の書類を添付して贈与を受けた人の住所地の

所轄税務署に申告します。

- ① 贈与税の申告書
- ② 戸籍謄本（抄本）および戸籍の附票の写し（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もの）
- ③ 贈与を受けた居住用不動産の登記事項証明書（平成28年1月1日以降の贈与より、贈与契約書等居住用不動産を取得したことを証する書類に変更）

【計算例】 配偶者控除を受ける場合の贈与税額の計算

Fさんは、平成29年4月1日に結婚20周年の記念として夫婦で住んでいる住宅とその敷地（評価額3,200万円）を奥さんへ贈与することにし、所有権移転登記をしました。贈与税はいくらになるのでしょうか。

【計算】

$$\begin{aligned}
 & \text{(課税価格)} & \text{(配偶者控除)} & \text{(基礎控除)} \\
 & 32,000,000\text{円} - (20,000,000\text{円} + 1,100,000\text{円}) = 10,900,000\text{円} \\
 & \text{(税率)} & \text{(速算表の控除額)} \\
 & 10,900,000\text{円} \times 45\% - 1,750,000\text{円} = 3,155,000\text{円} \text{ (納付する贈与税額)}
 \end{aligned}$$

一口メモ すまい給付金

——平成26年4月引き渡しから平成33年12月引き渡され入居完了までを対象に実施予定——

(1) 概要

住宅は内需の柱であるものの、消費税率引き上げによる駆け込み需要とその反動減の影響が大きいものと考えられるため、住宅ローン減税の拡充措置を講じてもおお効果が限定的な所得層に対して、すまい給付金を給付して住宅取得に係る消費税負担の増加をかなりの程度緩和する制度です。

- ・新築住宅だけでなく、中古住宅も対象
- ・申請は、取得住宅を所有している人（持分保有者）単位で行う
- ・給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて行う
- ・現金取得の場合も利用可能。ただし、住宅ローン利用者の要件に加えて取得者が50歳以上であることを要する等の追加の要件を満たす必要あり

(2) 対象となる住宅

対象となる住宅の要件は、自ら居住する、床面積50㎡以上、一定の品質以上等の要件がありますが、新築住宅と中古住宅では要件が異なります。

(3) 給付額

住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じて設定されています。

収入額（都道府県民税の所得割額）によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額（千円未満切り捨て）が給付されます。

$$\text{給付額} = \text{給付基礎額} \times \text{持分割合} \leftarrow \text{建物の登記事項証明書（権利部）で確認}$$

↑
収入額の目安（都道府県民税の所得割額）によって決定

◆消費税率8%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

※収入の目安は、扶養対象となる家族が1人（専業主婦、16歳以上の子どもなど）の場合をモデルに試算した結果です。

※神奈川県の場合、住民税の税率が異なるため、所得割額は異なります（収入額の目安は同じです）。