

贈与税の配偶者控除を適用する場合の注意点

長年連れ添われた配偶者に対し、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭を贈与する場合、贈与税の計算は、基礎控除110万円とは別に配偶者控除2,000万円を控除することが可能です。しかし、生前に不動産を贈与する場合、贈与税以外の不動産取得税や登録免許税の負担や、将来の相続税の計算における小規模宅地等の特例の適用の有無に注意が必要です。

1. 贈与税の配偶者控除とは

婚姻期間が20年以上の配偶者から居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与を受けた場合の贈与税の計算は、基礎控除とは別に2,000万円の配偶者控除額を控除して計算することができます。

$$\text{贈与税} = \left[\text{贈与を受けた財産の評価額} - \text{配偶者控除 2,000万円} - \text{基礎控除 110万円} \right] \times \text{税率} - \text{控除額}$$

◎ 婚姻期間の判定

婚姻期間が20年以上あるかどうかは、婚姻期間の届け出のあった日から贈与の日までの期間によって計算します。したがって、入籍していない期間は婚姻期間に含めません。なお、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て判定します。

◎ 贈与財産の範囲

次のいずれかに該当する居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与であること

- ・居住用の不動産で、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もの
- ・居住用不動産を取得するための金銭で、贈与を受けた翌年の3月15日までに居住用不動産の取得に充て、かつ、同日までに居住し、その後も引き続き居住する見込みであること

◎ 居住用不動産を贈与した場合の贈与税以外の税負担

【登録免許税】

登記原因	税率
相続	0.4%
贈与	2.0%

【不動産取得税】

区分	税率
相続	0
贈与	3.0%

※不動産取得税

- ・本則4%、平成33年3月31日までの特例措置により3%
- ・宅地については固定資産税評価額×1/2
(平成33年3月31日までの特例措置)

- ※ 居住用家屋を贈与した場合の不動産取得税について、一定の要件を満たす場合は、新築された日に応じて課税標準の特例があります。
- ※ 課税標準の特例の適用がある居住用家屋と同時にその宅地を贈与した場合の不動産取得税については、一定の金額が減額されます。

2. 贈与税の配偶者控除を適用した場合の税負担の試算

家族構成：父、母、子

財産構成：自宅建物1,000万円、自宅敷地3,000万円（小規模宅地等の特例適用後600万円）、その他財産6,000万円

- ・自宅敷地のうち2,000万円について、父から母へ配偶者控除を適用して贈与する。
- ・相続税の計算においては、法定相続分に応じて財産を取得したものとします。

- ※ 自宅敷地は小規模宅地等の特例の適用が可能とします。
- ※ 相続税評価額と固定資産税評価額は同額とします。
- ※ 不動産取得税の特例の適用はないものとします。

(贈与をせずに相続が発生した場合)

相続税	205万円
贈与税	0万円
不動産取得税	0万円
登録免許税	16万円
合計税負担	221万円

(贈与税の配偶者控除を適用して相続が発生した場合)

相続税	175万円
贈与税	0万円
不動産取得税(贈与) + (相続)	30万円 + 0万円
登録免許税(贈与) + (相続)	40万円 + 8万円
合計税負担	253万円

3. 民法改正（居住用不動産の持ち戻しの免除：2019年7月1日施行）

婚姻期間が20年以上である配偶者の一方が他方に対し、その居住の用に供する建物又はその敷地（居住用不動産）を遺贈又は贈与した場合には、原則として、遺産の先渡し（特別受益）を受けたものとして取扱わなくてよいこととなりました。

居住用不動産の遺贈や贈与は、配偶者の老後の生活保障等の趣旨で行われることが多いですが、民法改正により、贈与の趣旨を尊重した遺産分割が可能になると考えられます。

4. まとめ

贈与税の配偶者控除を適用することにより、推定被相続人の相続財産を大きく減少させることが可能です。しかし、ご自宅敷地について小規模宅地等の特例（330㎡まで80%評価減）の適用が可能な場合については、相続税への効果は少なくなります。また、不動産取得税・登録免許税についても、贈与で移転する場合と相続で移転する場合の税負担が異なりますので注意が必要です。
(担当：大久保 雅之)