

贈与税の配偶者控除Q&A

～夫婦間の自宅の贈与に活用できる～

坂本和則 相談部 東京相談室

木本 泉 相談部 大阪相談室

長年連れ添った配偶者に対して、自分の土地や建物、またはその購入資金を「贈与税の配偶者控除」を利用して贈与することで、一定額を非課税にできる特例があります。今回は、この特例を利用して贈与する場合に留意すべき事項を解説します。

1. 特例の主な要件

Q. 贈与税の配偶者控除の要件、および控除限度額を教えてください。

主な要件は以下の通りです。

- ・贈与の日において婚姻期間（婚姻の届け出の日から起算）が、20年以上であること（1年未満は切り捨て）。
- ・贈与された財産は、贈与を受けた人の居住の用に供する国内にある不動産（居住用不動産）か、居住用不動産を取得するための金銭で、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住用不動産を取得すること。
- ・贈与を受けた年の翌年の3月15日までに受贈者が、その居住用不動産を受贈者の居住の用に供し、かつ、その後も引き続き居住の用に供する見込みであること。
- ・同じ夫婦で、過去にこの特例の適用を受けていないこと（同じ夫婦での適用は1回限りであり、何年度かに分けての贈与などは不可）。
- ・この特例の適用により贈与税額が生じない場合でも、一定の書類を添付し贈与税の申告をすること。

この特例を利用する場合は、贈与税の課税価格から基礎控除110万円に先立って贈与税の配偶者控除として最高2,000万円の控除を受けることができます。基礎控除と併用することで、合計2,110万円まで非課税で贈与できます。

2. 家屋の増築

Q. この特例は、贈与を受けた金銭で自宅家屋を増築する場合も利用できますか。

この特例では、贈与を受けた金銭をもってする家屋の取得には、家屋の増築も含むものとされています。

3. 店舗兼住宅の持分の贈与

Q. 店舗兼住宅で夫の持分の贈与を受けた場合、配偶者控除の取り扱いはどうなりますか。

居住用部分から優先的に贈与を受けたものとして、配偶者控除が適用できます。

店舗兼住宅等の持分の贈与を受けた場合は、原則として、居住用部分の占める割合に贈与を受けた部分の割合を乗じて計算した部分が居住用不動産に該当するものとされます。しかし、その持分の贈与は、居住用部分から優先的に贈与を受けたものとして取り扱うことが認められています。なお、居住用部分が概ね90%以上の場合は、すべて居住用不動産として扱うことができます。

4. 土地のみの贈与

Q. この特例は、妻が所有する自宅の土地を夫に贈与した場合も適用されますか。

土地のみの贈与でも適用を受けることができます。

贈与税の配偶者控除の対象となる居住用不動産とは、贈与を受けた配偶者が居住するための家屋またはその敷地等をいいます。ただし、その家屋と敷地を一括して贈与する必要はなく、敷地のみの贈与の場合は、家屋の所有者が夫もしくは妻、または受贈者と同居するその者の親族であるときは適用を受けることができるとされています。

5. 贈与者が亡くなったとき

Q. 夫から自宅の土地と家屋の贈与を受け、贈与税の配偶者控除の適用を受けましたが、その2年後に夫が亡くなりました。夫が亡くなる前3年以内の贈与なので、この贈与を受けた自宅の土地と家屋の価格は、相続税の課税価格に加算する必要がありますか。

この特例の適用を受けた受贈財産の価格は、贈与から3年以内に贈与者が亡くなり、受贈者がその相続により相続財産を取得した場合でも、相続税の課税価格に加算する必要はありません。

なお、被相続人から相続等により財産を取得した者が、その相続開始の年に被相続人からの贈与により取得した財産の価額は、相続税の課税価格に加算されるので贈与税の対象とはされません。ただ

し、その相続開始年に贈与を受けた財産が贈与税の配偶者控除の適用を受けることができる居住用不動産である場合は、配偶者控除の適用があるものとされる部分は相続税の課税価格に加算されません。そして、この取り扱いを受けるためには、加算されない部分について贈与税の配偶者控除の適用を受けるものとして贈与税の申告をする必要があります。

6. 贈与を受けた自宅を売却するとき

Q. 贈与税の配偶者控除により夫から持分の贈与を受け、夫婦の共有にした自宅の土地と建物を、今回売却することにしました。売却により生じる売却益は、夫と妻のそれぞれが居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除の適用を受けることができますか。

夫と妻のそれぞれが3,000万円特別控除の適用を受けることができます。

居住用財産を譲渡した場合の3,000万円特別控除とは、居住用家屋やその敷地の譲渡で一定の要件を満たす場合に、譲渡益に対して3,000万円まで課税されない制度です。自宅の土地と建物が夫婦の共有である場合は、夫婦のそれぞれが3,000万円特別控除の適用を受けることができます。

7. 不動産取得税と登録免許税

Q. 相続により不動産を取得した場合、不動産取得税は非課税、登録免許税は売買による取得に比べ低い税率が適用されると理解しています。贈与税の配偶者控除を利用して居住用不動産を取得した場合、これらの税金の取り扱いはどうなりますか。

不動産取得税は、相続等の形式的な所有権の移転等の場合は非課税とされていますが、贈与により不動産を取得した場合は課税されます。税率は、売買により取得した場合の税率（令和3年3月31日までの時限措置として特例税率3%）と同じです。

一方、不動産の所有権移転の登録免許税は、相続の場合（建物、土地とも0.4%）は、売買により取得した場合の税率（標準税率2%。ただし、土地は令和3年3月31日までの時限措置として、特例税率1.5%）に比べ低く設定されています。しかし、贈与の場合は、売買により取得した場合の標準税率（2%）が適用され、土地についての特例税率（1.5%）も適用されません。

8. 贈与後の転居

Q. 夫は、6月に自分が所有する東京都内の自宅の敷地を妻に贈与しました。しかし、10月に大阪への転勤が突然決まり、12月には妻とともに大阪の社宅に転居する予定です。贈与税の配偶者控除の適用を受けることはできますか。

贈与税の配偶者控除の要件（1ページ参照）の1つである「贈与を受けた年の翌年の3月15日までに受贈者が、その居住用不動産を受贈者の居住の用に供し、かつ、その後も引き続き居住の用に供す

る見込みであること」の判定は、贈与を受けた時点において行うものと考えられます。したがって、贈与時点では引き続き居住の用に供する見込みだったが、その後の贈与時点で全く予想できない後発的理由により居住できなくなるケースについては、適用を受けることができると考えられます。

9. 申告と添付書類等

Q. 贈与税の配偶者控除の適用を受けることにより、贈与税が生じないこととなる場合であっても、贈与税の申告は必要ですか。

以下の書類を添付し、贈与税を申告する必要があります。

- ・ 婚姻期間の証明：戸籍の謄本または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）
- ・ 居住用不動産の取得証明：登記事項証明書その他の書類で居住用不動産の取得を証する書類
- ・ 金銭ではなく居住用不動産の贈与を受けた場合は、上記書類のほかに、その居住用不動産を評価するための書類（固定資産評価証明書など）が必要となります。なお、平成28年分以降の贈与税の申告には、住民票の写しの添付を要しません。

内容は2020年3月9日時点の情報に基づいて作成されたものです。

本情報は、法律、会計、税務などの一般的な説明です。個別具体的な法律上、会計上、税務上等の判断や対策などについては専門家（弁護士、公認会計士、税理士など）にご相談ください。また、本情報の全部または一部を無断で複写・複製（コピー）することは著作権法上の例外を除き、禁じられています。