

夫婦の間で居住用の不動産を贈与した時の配偶者控除

婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、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が行われた場合、基礎控除110万円のほかに最高2,000万円まで控除（配偶者控除）できるという特例があります。

この特例を受けるための要件として以下の3つが挙げられます。

- (1) 夫婦の婚姻期間が20年を過ぎた後に贈与が行われたこと。
- (2) 配偶者から贈与された財産が、自分が住むための居住用不動産であること又は居住用不動産を取得するための金銭であること。
- (3) 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産又は贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること。

(注) 配偶者控除は同じ配偶者からの贈与については一生に一度しか適用を受けることができます。

居住用不動産は、贈与を受けた配偶者が居住するための国内の家屋又はその家屋の敷地です。居住用家屋の敷地には借地権も含まれます。

なお、居住用家屋とその敷地は一括して贈与を受ける必要はありません。

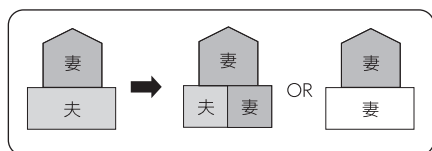
したがって、居住用家屋のみあるいは居住用家屋の敷地のみ贈与を受けた場合も配偶者控除を適用できます。

この居住用家屋の敷地のみ贈与について配偶者控除を適用する場合には、次のいずれかに当てはまる必要があります。

- (1) 夫又は妻が居住用家屋を所有していること。
- (2) 贈与を受けた配偶者と同居する親族が居住用家屋を所有していること。

この具体的な事例を二つ説明します。

- ① 妻が居住用家屋を所有していて、その夫が敷地を所有してい

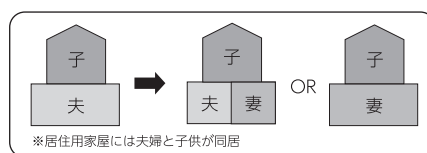


るときに妻が夫からその敷地の贈与を受ける場合。

- ② 夫婦と子供が同居していて、その居住用家屋の所有者が子供で敷地の所有者が夫であるときに、妻が夫からその敷地の贈与を受ける場合。

また、居住用家屋の敷地の一部の贈与であつても、配偶者控除を適用できます。

なお、居住用家屋の敷地が借地権のときに金銭の贈与を受けて、地主から底地を購入した場合も、居住用不動産を取得したことになり、配偶者控除を適用できます。



この特例を受けるためには、次の書類を添付して贈与税の申告をすることが必要です。

- (1) 財産の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謄本又は抄本
- (2) 財産の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) 居住用不動産の登記事項証明書

金銭ではなく居住用不動産の贈与を受けた場合は、上記の書類の他に、その居住用不動産を評価する為の書類（固定資産評価証明書など）が必要となります。

この特例は要件をクリアすれば配偶者に居住用不動産を贈与することが出来ますが、贈与した際に登録免許税及び不動産取得税がかかります。将来的に相続が発生した際に居住用不動産を配偶者が相続した方が、登録免許税及び不動産取得税の負担が大幅に下がり、結果的に外部流出する金額が少なくなるケースが多いです。安易に利用せず、一度シミュレーションしたうえで実行される方が良いでしょう。