



第38回 夫婦間の贈与の配偶者控除

ぶぎん地域経済研究所 顧問税理士

杉山 秀夫 (関東信越税理士会大宮支部)

大井賀津子 (関東信越税理士会川越支部)



私は、1階の店舗で花屋を営み、2階・3階の居宅に家族で住んでいます。私たち夫婦は結婚して20年になるので、土地・建物を半分妻に贈与しようと考えています。

結婚して20年以上の夫婦間の贈与は2,000万円まで税金がかからないと聞きました。固定資産税評価額の合計が約4,000万円なので半分贈与すれば税金がかからない範囲内かと思うのですが、間違っているでしょうか。

なお、土地・建物の面積等は次のとおりです。

建物床面積	165㎡
建物固定資産税評価額	約1,000万円
土地地積	300㎡
土地固定資産税評価額	約3,000万円



今日は贈与税についてのご質問ですね。

贈与税は、個人から財産をもらったときにかかる税金で、一人の人が1月1日から12月31日までの1年間にもらった財産の合計額から基礎控除額の110万円を差し引いた残りの額に対してかかります。

また、婚姻期間が20年以上の夫婦間の贈与の場合、基礎控除110万円のほかに最高で2,000万円を控除できる「配偶者控除」の特例があります。

ご質問はこの特例についてのことと思いますので、ご説明します。

1. 概要

贈与税の配偶者控除とは、婚姻期間20年以上の夫婦間で居住用不動産又は居住用不動産の購入資金の贈与があったときに、贈与税の申告等をすれば、基礎控除110万円のほかに最高で2,000万円までの控除が受けられるという特例です。

2. 適用要件

次の要件を全て満たす場合に特例が適用できます。

(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

この場合の「婚姻期間」とは、婚姻の届けを出した日から贈与を受けた日までの期間をいいます。

(2) 配偶者から贈与された財産が国内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居住用不動産又は贈与を受けた金銭で取得した居住用不動産に、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

(4) 同じ配偶者からの贈与について、過去に贈与税の配偶者控除の適用を受けていないこと

3. 居住用不動産

特例の対象となる居住用不動産は国内にある居住用家屋と居住用土地等（居住用敷地又はその敷地に上に存する権利）ですが、次のような場合も特例の対象になります。

(1) 居住用土地等のみの贈与の場合

居住用土地等のみの贈与を受ける場合は、居住用家屋が次のいずれかの場合に限られます。

イ. 夫又は妻が居住用家屋を所有している場合

ロ. 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場合

なお、この場合の「居住用土地等」には借地権等の

設定されている土地（いわゆる底地）及び配偶者居住権の目的となっている家屋の敷地も含まれます。

(2) 受贈不動産が居住用部分とそれ以外の部分がある場合

例えば、贈与不動産が店舗併用住宅の場合には、受贈した年の翌年3月15日現在において、その専ら居住の用に供する部分のみが特例の対象になります。

ただし、家屋又は土地等のそれぞれの面積の10分の9以上が専ら居住の用に供する部分であるときは、その家屋又は土地等の全部が居住用不動産に該当するものとされます。

(3) 受贈した金銭で家屋を増築した場合

受贈した金銭で居住用家屋を増築をした場合も特例の対象となります。

4. 手続き

配偶者控除の特例の適用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受贈者の戸籍謄本又は抄本
- (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受贈者の戸籍の附票
- (3) 贈与を受けた人がその居住用不動産を取得したことを証するもの（登記事項証明書、贈与契約書など）

5. ご質問の場合

(1) 特例の対象となる居住用部分の判定

ご質問の場合は、店舗部分が3分の1（建物55㎡・土地100㎡）、居住用部分が3分の2（建物110㎡・土地200㎡）の店舗兼居宅として使用している土地・建物をそれぞれ2分の1贈与するということです。

贈与税の配偶者控除は、専ら居住の用に供される部分のみ適用されますので、特例の対象となるのは、原則として、居住用の受贈部分（建物110㎡×1/2＝55㎡、土地200㎡×1/2＝100㎡）となり、店舗の受贈部分（建物55㎡×1/2＝27.5㎡、土地100㎡×1/2＝50㎡）は適用がありません。

しかし、この特例は、居住用部分から優先して贈与を受けたことにしてよいことになっていますので、受贈部分の建物【全体165㎡のうち1/2（82.5

表

	全体	居住用部分	受贈部分	適用部分
建物	165㎡	$\frac{2}{3}$ (110㎡)	$\frac{1}{2}$ (82.5㎡)	$\frac{1}{2}$ (82.5㎡)
土地	300㎡	$\frac{2}{3}$ (200㎡)	$\frac{1}{2}$ (150㎡)	$\frac{1}{2}$ (150㎡)

㎡】と土地【全体300㎡のうち1/2（150㎡）】は、居住の用に供している部分の建物【全体165㎡のうち2/3（110㎡）】、土地【全体300㎡のうち2/3（200㎡）】から優先して受贈されたことになるため、上表のとおり受贈資産のすべてが配偶者控除の適用対象となります。

(2) 受贈財産の価額

贈与で取得した財産の価額は「時価」で判断しますが、一般的には国税庁で公表している「財産評価額」を時価として申告します。具体的には次のとおりです。

- イ. 家屋 固定資産税評価額×1.0
- ロ. 土地 土地の評価方法は、所在する場所により二通りあります。

(イ) 倍率方式 固定資産税評価額×倍率

(ロ) 路線価方式 路線価×各種補正率×地積

「倍率」や「路線価」、「各種補正率」は税務署や国税庁ホームページで調べられます。

ご質問の場合に、仮に家屋の財産評価額が約1,000万円、土地の財産評価額が約3,300万円とすると、受贈財産の価額は、家屋500万円、土地1,650万円、合計2,150万円です。

(3) 課税対象額・税額の計算

イ. 受贈財産の価額は約2,150万円ですが、上記(1)のとおり受贈財産は全て配偶者控除の特例の対象となりますから、課税対象額は次のとおり40万円になります。

$$2,150 \text{ 万円} - 2,000 \text{ 万円} - 110 \text{ 万円} = \mathbf{40 \text{ 万円}}$$

ロ. 同一年中に他に受贈財産がないとした場合の贈与税額は4万円（40万円×10%※）となります。

※贈与税の税率は受贈財産の額により異なります。