

## 第23回 夫婦の間で居住用の不動産を贈与したとき ～贈与税の配偶者控除

税理士：内田麻由子

贈与税の配偶者控除は、婚姻期間20年以上の場合に使える特例で、通称「おしどり夫婦の特例」と言われています。制度の内容と注意点についてみていきましょう。

### 1. 贈与税の配偶者控除の概要

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)できるという特例です。

### 2. 特例を受けるための適用要件

- (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せん。

### 3. 対象となる居住用不動産の範囲

特例の対象となる居住用不動産は、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。

- イ 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
- ロ 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

なお、居住用家屋の敷地の一部の贈与であっても、配偶者控除を適用できます。

#### <参考>

店舗兼住宅の持分の贈与を受けた場合には、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を適用して申告することができます。

なお、この取扱いは贈与税の配偶者控除を適用する場合に限り認められているものです。また、居住用部分がおおむね90%以上の場合は全て居住用不動産として扱うことができます。

#### 4. 適用を受けるための手続

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) 戸籍謄本又は抄本(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もの)
- (2) 戸籍の附票の写し(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もの)
- (3) 居住用不動産の登記事項証明書
- (4) その居住用不動産に住んだ日以後に作成された住民票の写し(戸籍の附票の写しに記載されている住所が居住用不動産の所在場所である場合には、住民票の写しの添付は不要)
- (5) 金銭ではなく居住用不動産の贈与を受けた場合は、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)

#### 5. マイホームを売ったときの特例(所得税の特例)

マイホーム(居住用財産)を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる所得税の特例があります。これを、「居住用財産を譲渡した場合の3,000万円の特別控除の特例」といいます。

夫婦が共有で居住用財産を所有している場合には、適用要件を満たせば、夫婦それぞれについて、居住用財産の3,000万円特別控除の特例が使えます。

特例を受けるための適用要件は、次のとおりです。

- (1) 自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権を売ること。なお、以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。
- (2) 売った年の前年及び前々年にこの特例又はマイホームの買換えやマイホームの交換の特例若しくは、マイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと。
- (3) 売った家屋や敷地について、収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。
- (4) 災害によって滅失した家屋の場合は、その敷地を住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。
- (5) 住んでいた家屋又は住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の二つの要件すべてに当てはまること。
  - イ その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。
  - ロ 家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと。
- (6) 売手と買手の関係が、親子や夫婦など特別な間柄でないこと。  
特別な間柄には、このほか生計を一にする親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

**【注】**

本稿は2014年5月1日現在の税制に基づいています。今後の税制改正により制度が変わる可能性があります。実際の運用に際しては税理士等の専門家にご相談ください。