



# ～贈与税の配偶者控除～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー  
村尾 法生



相続税の節税対策として「生前贈与」により財産を減らして、相続のときの相続税を少なくする方法があります。この生前贈与をした場合には贈与税が課税されますが、婚姻期間20年以上の夫婦間でマイホーム（マイホーム取得の資金を含む）を贈与する場合には、最高2000万円（贈与税の基礎控除110万円とあわせると2110万円）まで配偶者控除の特例を受けることができるので贈与税はかかりません。また、通常の生前贈与であれば相続開始前3年以内の贈与財産は、相続財産に加算（生前贈与加算）して相続税の課税対象に含まれますが、配偶者控除の特例を受けた財産は、生前贈与加算の対象となりません。たとえ贈与をした年に相続開始となった場合でもこの特例の適用が認められます

## 1. 贈与税の配偶者控除（適用要件）

### ①婚姻期間が20年以上であること。

婚姻期間の判定は、贈与する年の1月1日現在において判定します。

### ②これまでに配偶者控除を受けていないこと（同一の配偶者からは一生に一度だけ）

### ③贈与財産は、「居住用不動産」か「居住用不動産の取得資金」であること。

国内であれば、住宅の敷地となる土地（借地権も可）のみでも適用対象になります。

また、夫婦の共有名義でも構いません。

### ④贈与の年の翌年3月15日までに実際に居住し、以後も居住する見込みであること。

### ⑤贈与税の申告書を提出すること。

注）・2000万円以下の贈与であっても、配偶者控除の適用は一度（1年）だけ。

・事実上の婚姻をしても、入籍していない期間は含まれません。

（同棲期間や内縁期間は含まず、戸籍で判定）

・「居住用不動産」の贈与の場合には、不動産名義変更にもなう登録免許税

・不動産所得税、司法書士報酬等の費用の負担が生じる。

## 2. 贈与する財産の選択

### ①相続税の対策を重視する場合

家屋の相続税評価額（＝固定資産税評価額）は時の経過により減価するので、減価しない土地を選ぶほうが有利といえます。→土地のみの贈与、又は、土地の割合を大きくする。

### ②将来、売却するかもしれない場合（譲渡税対策）

居住用財産を夫婦の共有にしておくと、将来自宅を売却する際に「居住用財産の3000万円特別控除」という特例を夫婦で適用することができます。夫婦で最大6000万円までの売却益まで税金がかからなくなります。この3000万円控除の特例は、家屋とともに土地を売却する場合に限られるため、土地と家屋をあわせて贈与をしておくことが必要になります。

## 3. 贈与税の配偶者控除のデメリット

税金がかからないのは、あくまで贈与税・相続税です。

居住用不動産を贈与する場合は、不動産名義変更にもなう登録免許税や不動産所得税の負担が、相続で取得するときよりも高くなります。

贈与税の配偶者控除を活用する場合は、  
メリット（節税効果）とデメリット（コスト）あわせて検討が必要です。

村尾法生税理士事務所（村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所）

〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号

TEL：075-708-5591 FAX：075-708-5592 E-mail：muraokimio@tkcnf.or.jp