

結婚20年のマイホームの 夫婦間の無税贈与とは？

Q 夫から居住用の不動産（土地・建物）を贈与された場合、その財産額が2,110万円以下なら贈与税は課税されないと聞きました。これは本当でしょうか？

A 夫婦間で居住用不動産等の贈与が行なわれた場合は、税務署に贈与税の申告を要件に贈与税の配偶者控除の2,000万円控除を行ない、さらに贈与税の基礎控除額110万円が控除されます（合計2,110万円）。したがって、財産額が2,110万円以下なら贈与税は無税となります。

▶「贈与税の配偶者控除」の要件は？（次のすべてを満たしていること）

配偶者控除適用の要件	贈与の日において戸籍上の婚姻期間が20年以上であること ※ 同一の配偶者からは一度しか受けることができません。
	居住用不動産(その購入資金も含まれます)
	贈与を受けた翌年の3月15日までに居住していること
	贈与以後も引き続き居住する見込みであること
	税額がゼロの場合でも、財産をもらった人が贈与税の申告をすること

▶「贈与税の配偶者控除」の規定は？（贈与を受けた年の翌年3月15日までに財産をもらった人が贈与税の申告）

相続税評価額 2,110万円以下	⇒	無税となります
相続税評価額 2,110万円超	⇒	課税されます (2,110万円超の部分)

※ 贈与を受けた者に対して一定の不動産取得税がかかりますので注意してください。

居住用不動産の価額は、時価（取引相場）ではなく、相続税評価額を基準とします。土地の価額（相続税評価額）は、毎年7月上旬に国税庁から路線価額が公表され、国税庁ホームページ（<https://www.nta.go.jp/>）または税務署で調べることができます。なお、建物は市町村役場の固定資産税評価額の金額が相続税評価額です。

▶ マイホームを贈与したご主人が先に死亡した場合は？（相続開始前3年以内の贈与加算にならない）

相続などで財産を取得した人が、亡くなる3年以内（※1）に亡くなった人（例えばご主人）から、生前に財産の贈与を受けていたときは、その贈与金額を亡くなった人の相続財産に加算して相続税を計算します。しかし、この“居住用不動産等の贈与の2,000万円特別控除”を受けた財産（2,000万円を限度）は相続財産にプラス（※2）する必要はありません。

※ 1. 令和6年1月1日～の贈与は3年以内 → 7年以内に段階的に加算されます

※ 2. ご主人の財産が多額で相続税が課税されることが予測されれば、この規定を受ければ相続税が軽減されます

(ワンポイントアドバイス) 結婚20年にマイホームのプレゼントを！