

NOMURA MANAGEMENT NEWS

NO. 332 (R7.7)

税理士 野村 正雄

TEL 075-211-1888

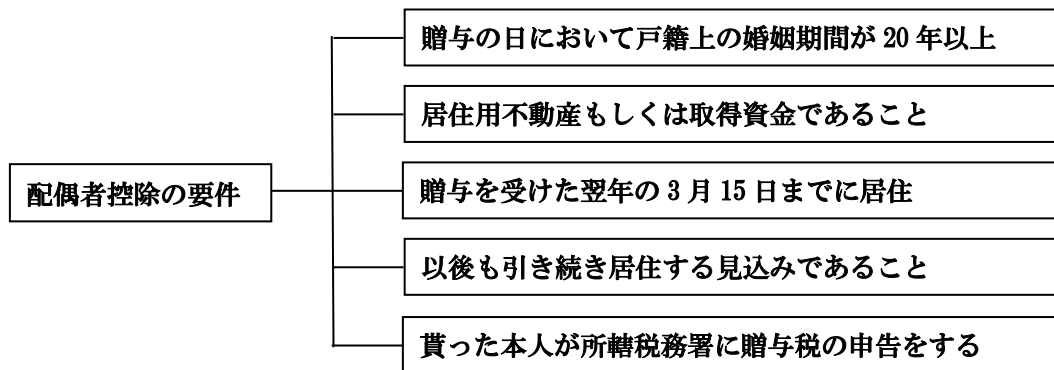
<https://www.nomura-kaikei.biz/>

結婚20年のマイホームの夫婦間贈与とは？

Q 夫からマイホームの土地と建物を生前に贈与を受けた場合、その財産額が2,110万円以下なら贈与税がかからないと聞きました。そのポイントそして注意点を教えてください。

A 夫婦間で居住用不動産等の贈与が行なわれた場合は、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（次のすべての要件を満たしている必要があります）



※ この配偶者控除を受けた財産（2,000万円を限度）は贈与をした人が亡くなっても、相続税の計算上は相続財産にプラスする必要はありません。

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月に発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、建物の価額は市町村役場の固定資産税評価額の金額です。

▶ 贈与税の配偶者控除の注意点

① 夫婦間の相続は1億6千万円まで無税（婚姻期間にかかわらず）	夫婦の一方が亡くなったとき夫 → 妻または妻 → 夫の相続は貰った財産が1億6千万円まで相続税無税 → ゆえに生前贈与のメリットはあるのか？
② 小規模宅地等の評価減は生前贈与適用なし	亡くなった人の自宅の土地は原則として配偶者か同居親族が相続した場合 → 相続税評価額が8割減額できる → 相続のときしか適用されない
③ 不動産取得税・登録免許税がかかる ※ 相続のとき不動産取得税 → なし 登録免許税 → 0.4%	・不動産取得税 → 土地の固定資産税評価額 × 1.5% 建物の固定資産税評価額 × 3% ・登録免許税 → 土地・建物の固定資産税評価額 × 2%

この贈与税の配偶者控除は、相続税が多額に発生する人には人気があり多くの人が適用を受けておられます。

しかし、将来に発生する相続税の軽減メリットと比べて十分な検討をしてください。

(ワンポイントアドバイス) 結婚20年でマイホームのプレゼント！

※ 令和7年7月現在の税制に基づいています。今後税制改正があった場合内容が変わります。