

相続税教室(4) おしどり贈与

夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除

妻の内助の功を評価して設けられた特例が、贈与税の配偶者控除、通称「おしどり贈与」です。「おしどり贈与」とは、結婚してから 20 年以上経った夫婦間で、自宅やその購入資金の贈与があったときは、最高 2,000 万円までの配偶者控除が認められるという制度です。基礎控除が 110 万円ですから、他の贈与がなければ合計 **2,110 万円まで贈与税がかかりません。**

適用要件は

- ① 婚姻期間が 20 年以上であること
- ② ご夫婦の居住用不動産の贈与又は居住用不動産の取得のための金銭の贈与である
- ③ 贈与の年の翌年 3 月 15 日までにご夫婦が居住し、かつ引き続き居住する見込みである
- ④ 前年以前に同一の配偶者からおしどり贈与を受けていない
- ⑤ 土地又は借地権のみの贈与の場合家屋の所有者が配偶者又は同居している親族である

贈与のコスト

◇ 不動産の所有権移転登記にかかる登録免許税が高い

不動産の名義変更には、登記申請と同時に登録免許税という税金を納めなければいけません。その登録免許税が『相続』のときと『贈与』のときでは、税率が大きく違います。

相続による名義変更……1,000 分の 4

贈与による名義変更……1,000 分の 20 (5 倍)

固定資産評価額が 2,000 万円の土地の場合、相続であれば 8 万円の登録免許税が、贈与の場合は、40 万円と言うこととなります。

◇ 不動産取得税が掛かる

相続時では掛からない不動産取得税が、この贈与の時には掛かってきます。

2,000 万円 × (1/2) × 3% = 30 万円

◇ さらに相続のとき、小規模宅地の特例(相続税評価額が 80%減額)を受けるのであれば、(2,000 万の土地を 400 万円で評価されるので)400 万円分しか節税効果がありません。

結論として、おしどり贈与で大きな恩恵(節税)を受けるのは、以下の人と言えるでしょうか。

- ① 遺産額が大きく相続税の税率が高い
- ② 居住用不動産の面積が大きい等で、小規模宅地の特例の恩恵が十分受けられない
- ③ どうしても配偶者に名義を変更しておきたい