

I. 配偶者に居住用不動産を贈与した場合の贈与税の特例について

婚姻期間が20年以上など、一定の要件を満たす配偶者に対しては、居住用の不動産又はその不動産を取得するための資金を贈与した時、贈与税について最高2,000万円の非課税規定の適用を受けることができます。これは、『贈与税の配偶者控除の特例』と言われるものです。

この特例の適用を受けて被相続人から贈与された居住用財産等については、相続発生前3年以内の贈与であっても「生前贈与加算」の対象に含めないこととすることができます。つまり、2,000万円までの居住用財産が相続税も贈与税も課税されずに移転され、相続財産の減少を図ることができます。

留意点としては、贈与税額がない場合であっても、贈与のあった翌年に贈与税の配偶者控除の適用を受ける旨の贈与税の申告が必要です。申告をしない場合には、一般の贈与として取り扱われ、相続税の計算上、持ち戻しの規定の適用を受けてしまうことになります。

《適用要件》

- ① 婚姻期間が20年以上にわたる配偶者間の贈与であること
- ② 贈与された財産が居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭であること
- ③ 贈与された年の翌年の3月15日までに、贈与された居住用不動産に居住し、かつ、その後も引き続き居住する見込みであること
- ④ 同じ配偶者から過去にこの特例の適用を受けていないこと
- ⑤ 一定の書類を添付して贈与税の申告をすること

II. 贈与税の配偶者控除は、居住用不動産と現金のいずれが有利か

居住用不動産の評価額は、時価の半分くらいであり、額面評価される現金を贈与するよりも、不動産そのものを贈与した方が有利となります。

しかし、居住用不動産を取得した直後に贈与すると、不動産の贈与ではなく、その不動産を取得する金銭の贈与とみなされる恐れがあり、思わぬ贈与課税を受ける可能性があるため、取得年の贈与は避けた方が無難です。

また、この特例は、贈与税の特例であって、不動産の贈与の場合には、登記名義の変更に伴い、登録免許税（原則として、その不動産の価格の25/1,000）及び不動産取得税（原則として、その不動産の価格の3%）が課税されます。

また、財産額の少ない妻が、資産家である夫から、この贈与税の配偶者控除の特例を受けた後に、夫より先に亡くなった場合には、妻の財産を夫は相続しないで、子供がすべて相続すれば、もともとあまり財産を持っていない妻の相続税はゼロ又は少額と予想されます。

したがって、夫が贈与した居住用財産は贈与税なしで、妻に移転し、更に子供がその財産を相続することによって夫の財産が相続税なしで子供に移転したと言う効果が生じます。