

贈与税の配偶者控除 ～登録免許税と不動産取得税～ その3

贈与税の配偶者控除の適用を受けて贈与税は非課税であっても、贈与財産が居住用不動産であれば、所有権の移転登記に伴う登録免許税や不動産取得税が課されます。そこで、移転コストを少しでも軽減するために、土地だけでなく住宅も併せて贈与するようにしましょう。

1. 土地だけでなく住宅も贈与する

贈与税の配偶者控除によって贈与を受ける財産は、将来値上がりする可能性のある土地を贈与した方が相続税対策には効果的です。

しかし、不動産取得税の軽減という点から土地と共に住宅の一部も贈与することも検討しておかなければなりません。

(1) 宅地についての不動産取得税の軽減

自己が居住する一定の既存住宅用土地の取得については、その宅地と同時に住宅（持分でも可）も贈与すれば、土地の不動産取得税額から次のA又はBのいずれか多い額が減額されます。

A 45,000円

B 土地の1㎡当たりの価格（※）×住宅の床面積の2倍（一戸200㎡を限度）×3%

※土地の1㎡当たりの価格＝（固定資産評価額÷2）÷土地の面積

Bの計算により、土地の面積が住宅の床面積の2倍（200㎡限度）よりも小さい場合は、その土地に対する不動産取得税の全額が軽減されます。

(2) 住宅についての不動産取得税の課税標準の特例

居住用家屋を贈与した場合の不動産取得税について、一定の既存住宅（自己の居住の用に供するものに限る。）の取得に係る課税価格の特例の適用があり、住宅が新築された日に応じて控除額を控除した金額が不動産取得税の課税標準額とされます。

住宅が新築された日	控除額（万円）
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和60年7月1日～平成1年3月31日	450
平成1年4月1日～平成9年3月31日	1,000
平成9年4月1日～	1,200

※ 昭和57年1月1日以前建築の住宅については、新耐震基準に適合していることが要件となります。

2. 設例で検証する 居住用不動産を贈与税の配偶者控除によって妻へ贈与した。

(1) 相続税評価額 2,400万円（①土地（面積200㎡）：2,000万円、②住宅（床面積100㎡・新築された日は昭和63年）：400万円）。なお、この住宅は、不動産取得税の軽減を受けることができる住宅である。

(2) 固定資産税評価額（①土地：1,000万円、②住宅：400万円）

	土地のみを贈与	土地と住宅の1/4を贈与
贈与税	2,000万円－(2,000万円+110万円) ≤ 0円 ∴贈与税は課されない。	(2,000万円+400万円×1/4)－(2,000万円+110万円) < 0円 ∴贈与税は課されない。
登録免許税	1,000万円×2.0%＝200,000円	(1,000万円+400万円×1/4)×2.0%＝220,000円
不動産取得税	1,000万円×1/2×3.0%＝150,000円	・土地 控除額の計算 ：(1,000万円÷200㎡)×1/2×(100㎡×2)×3.0%＝150,000円 ≥ 45,000円 ∴150,000円 不動産取得税 ：(1,000万円×1/2×3.0%)－150,000円＝0円 ・住宅：(400万円×1/4－450万円)×3.0% < 0 ∴不動産取得税は課されない。

以上の設例の場合には、土地のみの贈与でなく住宅も併せて贈与すれば、不動産取得税は課されないこととなります。

（文責：山本和義）