

贈与税の配偶者控除 ～贈与対象財産について～ その5

贈与税の配偶者控除の適用を受けて贈与することができる財産について、具体的に確認することとします。

1. 金銭の場合

贈与税の配偶者控除の対象となる受贈財産は、居住用の土地（借地権を含む。）や家屋又はこれらを取得するための金銭とされています。

この場合、贈与により取得したとみなされる生命保険金も「金銭」に含まれると解されています。そのため、保険金の贈与のあった年の翌年3月15日までに居住用不動産を取得し、これを居住の用に供し、かつ、その後引き続き居住の用に供する見込みである場合には、贈与税の配偶者控除の適用を受けることができます（相法第5条、相法第21の6）。

2. 借地権付建物の底地

借地権付建物を所有している夫が、地主からその土地（底地）を買い取り、その土地の持分1/3を妻名義とし、夫婦間で地代の授受はないものと仮定します。

この場合、当該土地の上の建物が夫の所有であることから、当該土地（底地：持分1/3）は居住用不動産に該当します。

また、夫婦の連署による「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」の提出がない場合には、当該土地の借地権の3分の1相当部分についても、夫から妻へ贈与があったものと取り扱われますが、この部分も、居住用不動産に該当します。
※ 妻が底地を取得した後、地代の授受が行われないときは、原則として、借地権は夫から妻に贈与されたこととなりますが、「借地権者の地位に変更がない旨の申出書」を提出すれば、その借地権については贈与がなかったものとされます。（昭和48年11月1日付直資2-189「使用貸借に係る土地についての相続税及び贈与税の取扱いについて」）

3. 土地のみの贈与の場合

受贈配偶者がその者の専ら居住の用に供する家屋の存する土地等のみを取得した場合で、その家屋の所有者がその受贈配偶者の配偶者又は贈与を受けた配偶者の親族が所有していなければならない（相基通21の6-1(2)）としています。

具体的な事例を二つ説明します。

イ. 妻が居住用家屋を所有していて、その夫が敷地を所有しているときに妻が夫からその敷地の贈与を受ける場合

ロ. 夫婦と子が同居していて、その居住用家屋の所有者が子で敷地の所有者が夫であるときに、妻が夫からその敷地の贈与を受ける場合

なお、この場合における土地等には、受贈配偶者の配偶者又はその受贈配偶者と同居するその者の親族の有する借地権の設定されている土地（いわゆる底地）を含むとされています。

この取り扱いは、家族生活の実情等を考慮して定められたものと考えられます。

しかし、夫から贈与を受けた土地を他人（例えば、同族法人など）に貸し付けて建物を建てさせ、その建物を借り受けて居住したからといって、その建物の敷地がその者の居住用不動産であるということとはできず、その敷地は、貸付用の不動産であるといわざるを得ません。

4. 資産の低額譲受けにより相当の利益を受けた場合

個人から著しく低い価額の対価で財産を譲り受けた場合には、その財産の時価と支払った対価との差額に相当する金額は、財産を譲渡した人から贈与により取得したものとみなされます。贈与税の配偶者控除が適用される財産は、居住用不動産等の贈与に限られているので、居住用不動産を売買により取得し、低額譲受けによる経済的利益相当額を贈与により取得したとみなされるときは、形式的には贈与されたものは居住用不動産を取得するための金銭ではありませんが、実質的には、低額譲受けによる経済的利益に相当する部分というのは居住用不動産の一部であるとも解され、贈与税の配偶者控除の適用を受けることができます。なお、売買に伴う譲渡所得については、配偶者に対する譲渡であるため、居住用財産の譲渡所得の特別控除は適用できません。

【設例】婚姻期間20年以上の夫婦間で、以下の財産を妻へ譲渡・贈与した

1. 対象財産 土地及び建物（相続税評価額3,000万円、時価4,000万円、取得費5,000万円）
2. 負担付贈与 1,500万円を妻へ譲渡（差額の2,500万円は贈与）した
3. 贈与税の配偶者控除 時価と譲渡価額の差額2,500万円が贈与となり、2,000万円について贈与税の配偶者控除の適用を受けることができます。
4. 譲渡損失 譲渡価額1,500万円が時価4,000万円の1/2未満であることから、譲渡所得の計算においては3,500万円の損失はなかったものとみなされます。その場合、妻が取得したその土地及び建物の取得費は5,000万円を引き継ぐこととされています（所法59条②、60条①二）。

（文責：山本和義）