

# E i w a   N e w s

## 贈与税の配偶者控除

令和 7 年 12 月  
( No.245 )

12 月に入り、ふるさと納税や贈与等を検討されている方も多いと思われます。  
今回は、贈与税に関する制度のうち、夫婦の間で居住用不動産や居住用不動産の購入資金を贈与したときの配偶者控除についてご紹介します。

### 【1】 贈与税の配偶者控除の概要

「贈与税の配偶者控除」とは、婚姻期間が 20 年以上の夫婦の間で、居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、贈与税の計算上、基礎控除額 110 万円のほかに最高 2,000 万円まで控除（配偶者控除）できるという特例です。

別名「おしどり贈与」とも呼ばれています。

この特例は、居住用不動産の一部の贈与であっても適用できますので、基礎控除額 110 万円と配偶者控除額 2,000 万円の合わせて 2,110 万円相当額の持分のみを贈与することも可能です。

### 【2】 特例の適用を受けるための要件

- (1) 夫婦の婚姻期間が 20 年を過ぎた後に贈与が行われたこと。
- (2) 配偶者から贈与された財産が、居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭であること。
- (3) 贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに、贈与により取得した居住用不動産または贈与を受けた金銭で取得した居住用不動産に、贈与を受けた配偶者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること。
- (4) 贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに、戸籍謄本等、所定の書類を添付して、贈与税の申告書を提出すること。

(注 1) 居住用不動産とは、贈与を受けた配偶者が居住するための国内の家屋またはその家屋の敷地（借地権を含む）をいいます。

なお、家屋とその敷地は一括して贈与を受ける必要はありませんので、家屋のみまたは敷地のみ贈与を受けた場合も、配偶者控除を適用することができます。

(注 2) 配偶者控除は同じ配偶者からの贈与については一生に一度しか適用を受けることができませんので、仮に年間 2,110 万円相当の持分の贈与を複数回行ったとしても、一度しか適用を受けることはできません。

### 【3】 居住用財産を譲渡する場合

マイホーム（居住用財産）を売却した場合、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高 3,000 万円まで控除できるという所得税の特例があります。

この特例は居住用財産を共有している場合、それぞれの所有者ごとに 3,000 万円まで控除することができますので、単独で所有している場合より控除額が大きくなり有利になります。

単独で所有している居住用財産を売却するにあたり、この 3,000 万円の特別控除をより多く受けるため、「贈与税の配偶者控除」を利用して配偶者に持分の一部を贈与してから売却したいと相談を受けることがあります。

「贈与税の配偶者控除」を受けるためには、「取得した居住用不動産に贈与を受けた配偶者が引き続き住む見込みであること（上記【2】(3)）」の要件を満たす必要がありますので、残念ながら売却を前提とした贈与の場合は適用できないことになります。

## 【4】 生前贈与加算との関係

相続等によって財産を取得した人が、亡くなった方（被相続人）から生前（加算対象期間）に暦年課税に係る贈与によって取得した財産があるときは、その人の相続税の課税価格にその財産の贈与時の価額が加算されます。

亡くなる直前に相続人に財産を贈与しても、原則、相続税額は変わらないことになります。

ただし、「贈与税の配偶者控除」の適用を受けている財産のうち、その配偶者控除額に相当する金額は加算の対象とされません。

配偶者に相続税が課税されるような場合、「贈与税の配偶者控除」を利用して生前に居住用財産を贈与しておくことが相続税対策として有効なケースも考えられます。

（注）加算対象期間とは、相続開始前 3 年以内（相続開始日が令和 9 年以降は期間が延長し、令和 13 年以降は 7 年以内）をいいます。

## 【5】 居住用不動産を贈与する際の留意点

「贈与税の配偶者控除」を利用した居住用不動産の贈与は、下記のようなケースにおいて相続税対策としての効果が少ない、又はデメリットが生じることも考えられます。

- (1) 配偶者が相続する財産が法定相続分相当額以下 又は 1 億 6,000 万円以下の場合、配偶者に相続税は課税されませんので、生前贈与をしても節税効果は限定的といえます。
- (2) 自宅の相続に際し、小規模宅地等の特例（特定居住用宅地等）の適用を受けることができる場合は、敷地につき 330 ㎡まで 80%評価減することができますので、そもそも相続税の負担が少なく、大きな節税にならないケースも考えられます。
- (3) 居住用不動産を贈与すると、不動産取得税（最大で土地 1.5%、建物 3%）及び登録免許税（土地・建物共 2%）が課税されます。  
仮に 2,000 万円の土地を贈与した場合、最大 70 万円程度の負担が生じる場合があります。  
相続で取得する場合、不動産取得税は非課税、登録免許税は 0.4%ですので 8 万円の負担で済みます。

居住用不動産や居住用不動産の購入資金の贈与を検討されている方は、その目的に応じ、事前に十分な検討が必要と考えられます。

ご不明な点がございましたら、弊事務所担当者までお気軽にお問い合わせくださいますよう、よろしくお願い申し上げます。