週刊住宅
2018年（平成30年）3月5日号
NO. 2803　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,500円本体・送料込み（税込み19,980円）

発行所 株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話03-3234-2050 FAX03-3234-2070
問い合わせ：info@sjt.co.jp 情報提供：press@sjt.co.jp

CFネッツ流
新・大家実践塾

7

夫婦で築いた不動産売却

離婚による相続分与、制度考察を
取得税・登録税など注意点も

自宅は夫婦で築いた資産。登記名義が夫だからといって、自宅は夫（妻）だけのもの、というのは本来不自然。実際、離婚による財産分与を行う場合は、登記名義に関わりなく公平に財産を分けることになっている。

ただ、通常の所有権移転、相続などの場合は単純に所有者を登記名義で判断するので、いざ不動産を売却するような場合、妻（夫）としては損した気分になるかも知れない。

それを補完する制度として、夫（妻）が長い間連れ添った妻（夫）に自宅を贈与した場合、基礎控除1100万円のほかに最高2000万円まで贈与税の控除を受けることができる制度「贈与税の配偶者控除」がある。

子どもなどへの住宅資金贈与などの場合と異なり、不動産そのものを贈与する場合にも適用することができる。

この制度の適用要件には以下のものがある。

・婚姻期間が20年超の夫婦間の贈与であること。婚姻届の日から、贈与があった日までの期間で計算する

・贈与税の申告をすること

・自分が居住するための住宅用不動産取得用金銭を最高2110万円まで贈与税なしで贈与ができる

・贈与後3年以内に贈与者に相続が発生しても、本制度で控除を受けた分を相続財産に戻さなくてもよい

ただ、以下の点について気を付けなければならない。

・同じ配偶者からは一度だけしか適用することができないこと

・不動産取得税や登録免許税はかかってしまうこと

相続と贈与とを比べた場合、相続の場合の方が登録免許税は安く（相続＝固定資産税評価の0・4％←贈与＝同2・0％）、取得税は相続の場合にはかからない（贈与同3・0％）。

また、当たり前であるが、生前に贈与した土地については相続時に小規模宅地の特例を適用することができない（贈与同3・0％）。

本控除は2000万円という金額ベースで計算するのに対して、小規模宅地の特例は330平方㍍という面積ベースで計算する。

地価の高い土地の場合、高い登録免許税・不動産取得税を支払って無理に贈与するよりも、相続を待って移転登記を行った方が有利になる場合があるので事前に検討する必要がある。

■鎌倉鑑定　小林雅裕
電話＝0467・22・7772　ファクス＝045・330・5773
携帯＝080・4196・1167　メール＝kobayashi@kkantei.com
本社　〒248－0007　神奈川県鎌倉市大町1－20－30
大船デスク　〒247－0056　神奈川県鎌倉市大船2－19－35
ブログもやってます！　http://ameblo.jp/kovasa