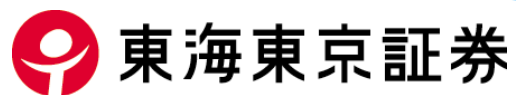


～ 相続の基礎
「相続」を学ぼう!! ～

贈与税の非課税特例③ 居住用住宅の配偶者控除

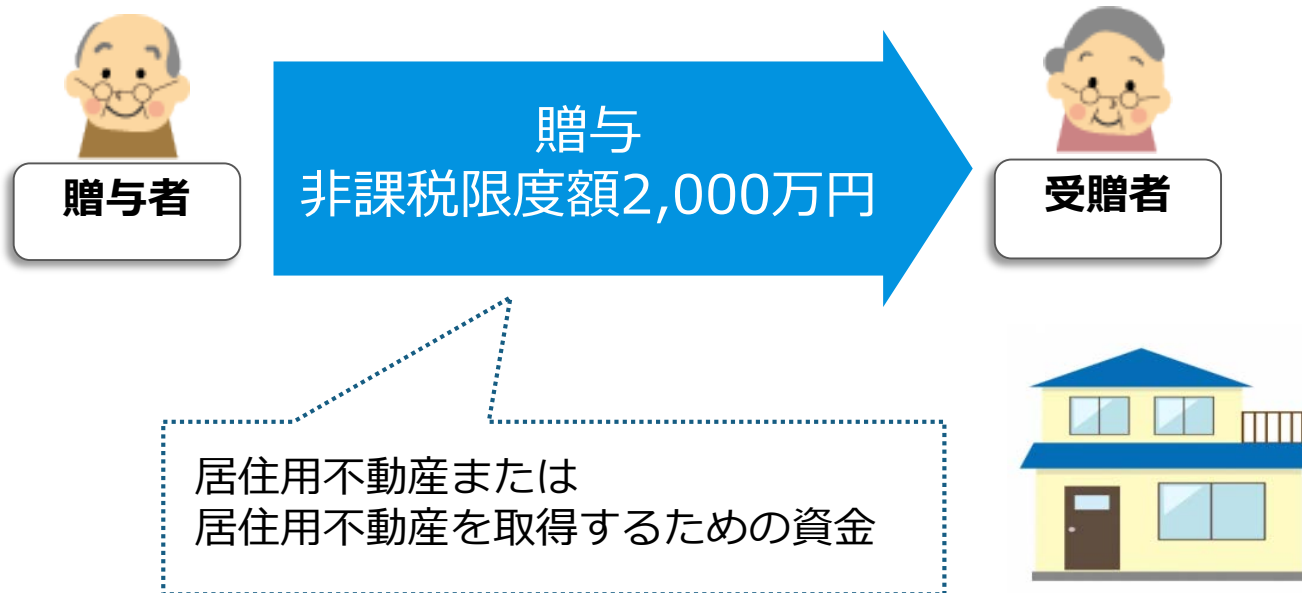


資料作成：東海東京ウェルス・コンサルティング(株)

1. 居住用住宅の配偶者控除とは？

婚姻期間**20年以上**の夫婦間における居住用不動産または居住用不動産を
取得するための資金の贈与について、一定の要件のもと、基礎控除110万円
のほかに最高**2,000万円**までの贈与税が非課税となります。

【婚姻期間20年以上の配偶者】



2. 特例を活用するためには

「居住用住宅の配偶者控除」を適用するためには、以下の要件を満たす必要があります。



配偶者について

- ◆ 婚姻期間20年以上の配偶者に贈与すること。
- ◆ 今までにこの特例を受けていないこと。（同一夫婦間で一度だけ）

贈与財産について

- ◆ 国内の居住用不動産もしくは、居住用不動産を取得するための金銭であること。
- ◆ 現在居住しているもしくは、贈与年の翌年の3月15日までに居住しその後も居住し続ける見込みの不動産であること。



贈与税の申告書を提出すること！

3. 贈与財産の移転コストに注意！

※ 贈与・相続により居住用不動産を取得する時は、贈与税、相続税のほかに登録免許税の支払いが必要となります。また不動産取得税については相続時は支払いの必要はありませんが、贈与の際には支払いが必要となりますので、財産の移転コストには注意が必要です。



【ご参考】以下の自宅土地の名義を変更した場合の費用例

相続税 評価額	固定資産税 評価額	登記 原因	登録 免許税	※不動産 取得税	計
2,000万円	1,750万円	相続	0.4% 7万円	0% 0万円	7万円
		贈与	2% 35万円	3% 26万円	61万円
		差額	28万円	26万円	54万円



相続税・贈与税だけではなく、財産を移転する際のコストにも注意！

※不動産取得税

①税率：土地・建物の税率は4%（本則）ですが、**特例**で、平成30年3月31日までに取得した土地及び住宅は3%となっています。（住宅以外の家屋は4%）

②宅地の計算方法：固定資産税評価額×1/2×3%・・・平成30年3月31日までの取得分については、特例で固定資産税評価額の1/2となっています。なお、不動産取得税については、新築住宅等取得時でも別途特例があります。

当資料は一般的な説明を目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。当資料は平成29年9月時点の制度をもとに作成しており、内容は将来変更となる可能性があります。具体的なご相談は税理士等の専門家や所轄の税務署にご確認ください。

【 当資料の利用に関する注意事項 】

当資料は、東海東京ウェルス・コンサルティング（株）（以下「弊社」）が作成し、弊社の許諾を受けた証券会社等から直接提供する形でのみ配布いたしております。提供されたお客様限りでご利用ください。

当資料は、一般的な説明を目的としており、投資勧誘を目的としたものではありません。また、当資料の内容は作成日におけるものであり、予告なく変わる場合があります。当資料の一切の権利は弊社に帰属しており、いかなる目的であれ、無断で複製又は転送等を行わないようお願いいたします。

【金融商品取引法に基づく留意事項】

当資料は、東海東京ウェルス・コンサルティング（株）が作成し、東海東京証券（株）が許諾を受けて提供いたしております。金融商品取引法に基づきお客様にご留意いただきたい事項を以下に記載させていただきます。

金融商品等にご投資いただく際には、各商品等に所定の手数料等をご負担いただく場合があります。また、各商品等には価格等の変動等による損失が生じるおそれがあります。

手数料等およびリスクは、商品等ごとに異なりますので、契約締結前交付書面や上場有価証券等書面または目論見書等をよくお読みください。

【 東海東京証券の概要 】

商 号 等 : 東海東京証券株式会社 金融商品取引業者 東海財務局長（金商）第 1 4 0 号

加 入 協 会 : 日本証券業協会、一般社団法人金融先物取引業協会、一般社団法人第二種金融商品取引業協会