

# ビレッジ開発 営業部の ニコニコ相続通信



相続税は不動産で減らせる！ 2015年7月 コラム第7号 (作成者：西 徹)  
今回は、一番簡単な方法として「自宅を配偶者に贈与して節税する(配偶者控除)」と言うことについて記載します。

## <適用要件>

1. 夫婦間の婚姻期間が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、自分が住むための居住用不動産であること  
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国内の居住用不動産、または贈与を受けた金銭で取得した居住用不動産に  
贈与を受けた者が現実に住んでおり、またはその後も引き続き住む見込みであること。

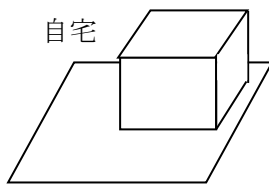
(ただし、配偶者控除は同じ配偶者からの贈与については  
すべて一生に一度しか適用を受けることができない。)

## <控除額>

基礎控除額(110万円)の他に最高2000万円まで控除可能。  
合計2110万円が最高額。

★通常 相続開始前、3年以内に贈与された財産は「みなし財産」として相続税の対象になります。 この配偶者控除を受けた場合だと「みなし財産」にならず除外されます。

## <例> 現在、自らが居住している不動産



自宅： 土地・建物の合計の評価額を5000万円とする。

妻に4/10の持分を贈与する。

夫：3000万円、妻：2000万円 の持分  
贈与する土地と建物の合計が2110万円を超える場合には  
評価に応じて持分を贈与すること。

## <自宅を売却した場合>

各人に3000万円控除が受けられるので  
2人分合わせて 合計6000万円まで特別控除が  
認められる。

売却時の譲渡税も節税できる。

上記方法は、有効な手段ではありますが、「登記費用」や「不動産取得税」が掛かります。  
手続きさえきちんとならば、確実に節税できる方法と言えます。

今回は「相続税で不動産売却のタイミング」について紹介致します。お楽しみに！

不動産を使った相続税の節税について興味のある方は、下記連絡先に気軽にお問い合わせ下さい。個別相談は、随時無料で承っております。

※ お名前をご記入下さい。なお、ご相談のある方、その他、意見・質問等、折り返しご連絡させていただきますので、ご希望の連絡先・連絡方法もご記入下さい。携帯メールでも結構です。

お名前	
ご連絡先	(住所、電話、メール、ファックス等 折り返し連絡ご希望のもの)
ご相談概要	

ご記入いただきました個人情報につきましては、(株)ビレッジ開発及びグループ会社の各種情報提供、サービス等のご案内にのみ利用させていただきます。

株式会社ビレッジ開発 営業部 行

担当 下村 太郎 : 外山 稔 : 西 徹

※FAXされる場合はご記入のうえ、このまま裏面を送信下さい。

メール eigyou@village-kaihatu.jp

ファックス 0566-77-4059