

自宅の土地・建物の相続対策 その④

～自宅を贈与する場合の対策～

- 動画
- その① 自宅の相続評価の仕方
 - その② 自宅を相続する場合の対策 ～前編～
 - その③ 自宅を相続する場合の対策 ～後編～
 - その④ 自宅を贈与する場合の対策
 - その⑤ 自宅を売却する場合の対策
 - その⑥ どのように自宅を引き継ぐのが得？

自宅を贈与する場合の特例

自宅を贈与した場合に使える贈与税の特例は

①贈与税の配偶者控除

➡ 婚姻期間が20年以上の配偶者に対して評価額2,000万円までは無税で贈与できる制度。

②相続時精算課税

➡ 両親、祖父母から子、孫に対して評価額2,500万円までは無税で贈与できる制度。ただし、贈与した人の相続税の計算に贈与財産を持ち戻さないといけない。

贈与税の配偶者控除

【要件】

- ①婚姻期間が20年以上であること
- ②既に住んでいる土地・建物やこれから住む不動産を取得するための金銭が特例の対象
- ③評価額2,000万円までは贈与税が課税されない
➡ 基礎控除110万円を含めて2,110万円までの贈与であれば贈与税は課税されない
- ④相続時精算課税と違って贈与者の相続税の財産に持ち戻ししなくてOK

贈与する場合の注意点

①登録免許税が高額になる

【計算方法】

不動産の評価額(固定資産税評価額) × 税率

【税率】

相続で取得 ……0.4%

贈与、売買で取得 ……2%

税率の差は5倍

贈与する場合の注意点

②不動産取得税が発生する

【計算方法】

建物 不動産の評価額(固定資産税評価額) × 税率

土地 不動産の評価額 × 1/2 × 税率

【税率】

住宅家屋 ……3%

住宅以外の家屋……4%

土地 ……3%

※相続で取得した場合は不動産取得税は発生しません。

END