くらし・なんでも相談

シリーズ No.26

「夫婦間の贈与」

北川哲男　司法書士

なんでも相談シリーズの連載を始めて丸4年が経過しました。平穏無事な生活を送れることがなによりですが、身近なところでご家族や友だち、職場の仲間が困っていましたら、このシリーズも参考にアドバイスいただけたら幸いです。

今号は、知識としてもっていたら、もしかして役立つことがあるかもしれない「夫婦の間での贈与税のかからない贈与」について、当相談ダイヤル相談員の北川哲男司法書士の相談事例からご紹介します。

【事例①】

《夫婦間の贈与の特例が使えるか》

結婚して21年になる。夫婦共有財産（持分は夫2／3、妻1／3）の住宅に、夫名義1,800万円、妻名義750万円の住宅ローンの借入残がある。

先日、夫の父が亡くなり遺産相続で夫に現金が入ったので住宅ローンの返済に充てたい。

婚姻期間20年以上の夫婦の場合には贈与税がかからずに財産の贈与ができると聞いたがどのようなものか。

【回答】

夫が得た父の遺産を妻の住宅ローンの返済に充てると、一般の贈与となる。

もし、妻の住宅ローンの返済に充てたい場合は、夫が妻の持分を住宅ローン付のまま贈与を受けて（負担付贈与）、その後に住宅ローンを返済するということが考えられる。この場合は、贈与当時の持分価格からローンの残高を控除した額が贈与税の課税対象となる。

婚姻期間20年以上の夫婦は、一定の要件を満たす住宅用の資産に限り2,000万円まで無税で贈与ができる。

本事例のケースで負担付贈与を選択した場合は、負担控除後の課税額につきこの特例の適用を受けることは可能と思われる。

ワンポイント「夫婦間で居住用の不動産を贈与した時の配偶者控除」

○贈与税の配偶者控除　婚姻期間が20年以上の夫婦で、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭を贈与した時は、申告により贈与財産の価格から2,000万円の控除が受けられる。

基礎控除（110万円）があるので、贈与財産が2,110万円以下であれば贈与税はかからない。

適用要件は、①婚姻期間が20年を過ぎた後に贈与が行われたこと。②贈与の対象となる財産が自分が住むための居住用不動産、又は居住用不動産を取得するための金銭であること。③贈与で取得した国内の居住用不動産、又は贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引続き住む見込みであること。

○申告手続きに必要な書類　贈与を受けた日から10日経過日以後に作成の①戸籍謄本又は戸籍抄本と②戸籍の附票の写し。③居住用不動産の登記事項証明書。④居住用不動産に住んだ日以降作成の住民票の写し（②の写し記載住所と所在場所が同じ場合は不要）。

なお、配偶者控除の特例は、同じ配偶者の間では、一生に一度しか適用が受けられない。

また、この特例を受けるためには、期限内の贈与税申告が要件となるので、申告期限（贈与を受けた翌年の3月15日）を忘れないよう注意を要する。

【事例②】

《再婚した妻に生前贈与したい》

息子の債務保証をしている。息子の嫁は金銭感覚がルーズなため、先々のことが心配だ。

家を差押えられたら困るので、5年前に再婚した自分の妻に、家屋敷の名義を変更したい。どのようにするのが良いか。

【回答】

婚姻期間が20年以上あれば2,000万円の配偶者控除の特例を使って贈与も可能だが、5年であるので適用はできない。

当面、妻への贈与予約による仮登記で権利保全を図ると言うことではどうか。

ワンポイント「贈与予約の仮登記」

○贈与予約と仮登記　贈与予約とは、所有者が不動産をある人に将来贈与することを約束することをいう（この場合は、物権の変動はないので、贈与税の問題は発生しない）。

この結果、将来の贈与を約束された人には、所有権移転登記請求権という権利が発生し、この請求権を保全するために仮登記を行うことが認められる。

仮登記には、本登記の効力はないが、登記の順位を確保するという効果が生まれる。

事例②の例でいうと、所有者が息子の保証人として債務の履行を求められ、所有不動産が差押えられるとした場合、妻名義の仮登記が行われていれば、妻は、差押債権者に対して登記の優先権を主張でき、妻が将来贈与を受けて本登記を行おうとする場合は、差押債権者はその本登記を認めざるを得ない（すなわち、差押が強制的に抹消されることを認めざるを得ない）という結果になる。

○債権者詐害行為による取り消し　ただし、贈与予約による仮登記という行為が明らかに他の債権者の権利を妨げることを目的として行ったものであると認められるような場合、つまり、差押の直前に仮登記をした場合などには、「債権者詐害行為」として贈与予約行為が取り消されることもあるので注意を要する。

6月18日、改正貸金業法の完全施行日を迎えました。住宅ローンに加えて、サラ金やクレジット等のキャッシングローンの負債を抱えている人から、「今まで借換えによって何とか資金繰りをしてきたが、今回は借換えができないと言われた。他の借金の返済に回すお金が工面できず、どうしていいか判らない」という緊迫した相談が寄せられます。

返済のための次つぎ借入れで辛うじて今を回避できたとしても、先々破綻することが目に見えています。夫や妻に内緒で返済に窮していた人も、債務の清算をする良い機会です。取引銀行への借り換えで債務の一本化を図る他、任意整理や自己破産など、相談者の立場に立った債務の清算方法があります。できるだけ専門家に依頼して一日も早く対処することをお勧めしています。

多重債務者を無くすために改正された貸金業法です。金利ばかり払っても借金は何時まで経っても無くなりません。間違っても高利のヤミ金などの甘い誘いには乗らないことが第一です。

今、国を挙げて多重債務者対策に取り組んでいます。日弁連・弁護士会、司法書士会、県・市町村や消費生活センターなど信頼のおける相談窓口に一日も早く相談しましょう。

お気軽にご相談ください。

毎月第2土曜日は、弁護士・司法書士・特定社会保険労務士など専門家相談員による相談日です。

くらし・なんでも相談 〝ほっとダイヤル〟

0120-39-6029