

## 藤沢あおき司法書士事務所

無料相談はココをクリック!!

0466-47-6899

「ホームページを見た」と仰ってください

ページを: [メール](#)   文字サイズ:  小  中  大

司法書士プロフィール

取り扱い分野

相続

遺言

生前贈与

債務整理

自己破産

その他

費用について


よくあるご質問

アクセス

藤沢、茅ヶ崎、辻堂、寒川地域密着の生前贈与、夫婦間贈与の専門家 夜間土日祝日も対応

長年連れ添った奥様へ、感謝のしるし。

- ♥ マイホームを奥様の財産に。
  - ♥ 相続争いに巻き込まれることなく、遺言よりいっそう確実に、奥様はマイホームを確保できます。
  - ♥ 相続税の節税効果にもなります。
- ※総合的な相続税対策は税理士のご紹介が可能です。

[贈与とは](#) | [夫婦間贈与（贈与税の配偶者控除）](#) | [遺言との違い](#) | [デメリット](#) | [生前贈与の手続きの流れ](#) | [生前贈与の手続きの費用](#) | [生前贈与のよくあるご質問](#) |  [印刷用PDF](#)



司法書士 青木雄平

無料来所相談申し込み

 お知らせ

- [3月4日\(木\) 午後は、横浜市役所市民相談室の相談員担当のため休業いたします。](#)  
2010-02-18
- [12月29日～1月4日は年末年始休業をいたします。](#)  
2009-12-10
- [「Yahoo!カテゴリ」に掲載されました。](#)  
2009-10-16
- [「よくあるご質問」を更新しました。](#)  
2009-10-14
- [任意整理のモデルケースを追加しました。](#)

## 贈与とは

贈与とは、「当事者の一方が、自分の財産を無償（タダ）で相手方に与える意思表示し、相手方がこれを受託することによって成立する契約」を言います。

法律上、贈与は意思表示（口約束）のみで成立しますが、口約束のままだと、履行が終わっていない部分についていつでも取り消すことが可能ですし、何よりも、後日の紛争の元になってしまいます。

「自分の財産を、どなたかに贈与をしたい」のであれば、確実な書面（贈与契約書）を作成し、直ちに名義を変更しましょう。全て当事務所がコーディネート致します。ご相談下さい。

## 夫婦間贈与（贈与税の配偶者控除）

婚姻生活20年、長年苦楽をともにしてきた奥様へ、感謝のしるしとして、自宅をプレゼント。これによりご主人が亡くなった後で相続人同士に争いが起こり、奥様が住むところに困るという最悪の事態を避けることができます。

次の条件を満たす配偶者からの贈与は、贈与税の配偶者控除（最高2,000万円+基礎控除110万円=合計2,110万円）を利用することにより、2,110万円までの財産の贈与についても、贈与税が課されずに名義を変えることができます。

- 婚姻期間が20年以上であること（内縁関係は除く）
- 贈与された財産が居住用不動産（家屋or家屋とその敷地）であること

- 贈与を受けた年の翌年の3月15日までにその不動産に居住し、その後も引き続き居住する見込みであること
- 同じ配偶者からの贈与について、この配偶者控除を受けたことがないこと（つまり、同一配偶者からは1回限りしか利用できません。）

### 遺言との違い

遺言の場合、「発見されない」「他の相続人が破棄してしまう」などのリスクがありますが、生前贈与ならご主人が存命の間に名義変更の手続きが完了し、財産が確実に相手に渡りますので、ご主人も奥様も安心して暮らすことができます。

### デメリット

- 名義変更のコストがかかります  
贈与税は無税ですが、名義変更（所有権移転登記）のための登録免許税や不動産取得税が発生します。
  - 登録免許税：固定資産評価額×2%
  - 不動産取得税：固定資産評価額×3%
- 税務申告が必要となります  
※税額がゼロだからといって放っておいてはダメです。
- 住宅ローンが残っている場合は金融機関の承諾が必要となります

### 生前贈与の手続きの流れ

1. 当事務所へ御来所、ご相談  
お話を伺った上で、ご依頼者について手続きの流れ、報酬についてご説明致します。
2. 贈与契約書の締結
  - 夫婦揃って御来所頂き、贈与契約書への署名捺印をして頂きます。
  - 同時に登記書類への署名・捺印もして頂きます（費用もこの時点でお預かりします）。
3. 登記申請  
登記申請後、2週間程度で完了します
4. 新しい権利証、登記簿謄本のお渡し

### 生前贈与の費用

- 夫の単独名義の自宅を、全て妻へ贈与したい。
- 土地は1筆、建物は1棟で合計評価額は2,000万円。
- 住宅ローン等の抵当権は付いていない。

	手数料	実費	備考
贈与契約書の作成	12,600円	200円	収入印紙
名義変更の登記	42,000円	400,000円	登録免許税（固定資産評価額×2%）
固定資産評価証明書	2,500円	600～800円	ご依頼者で取得される場合は不要です
諸雑費	約5,000円	約5,000円	登記簿謄本その他事前調査・交通費や通信費など
合計	62,100円	406,000円	
		総合計	約47万円

※夫婦揃って当事務所へ御来所いただきます。（御来所が困難な場合はご相談ください。但し別途出張料が発生する場合があります）

※登記簿上の住所と現在の住所が異なる場合、住所変更登記が必要となり、別途12,000円程度の費用が発生します。

### 生前贈与のよくあるご質問

Q1. 2,000万円は何を目安にすればよいのですか？（評価の方法）

相続税評価額を目安にしてください。

- 建物：固定資産評価額 ※市役所等で証明書の発行を受けてください
- 土地：
  - 市街地等→路線価方式
  - 郊外地等→倍率方式 ※[国税庁ホームページ](#)などに掲載されています。

例えば、土地と建物の評価合計額が2,000万円までであれば、全部を妻（配偶者）の名義とすることができます（もちろん、一部だけの名義変更も可能です）。評価合計額が4,200万円程度であれば、約50%の持分を贈与することができます。

### Q2. 2,000万円に達するまで、何回かに分けて贈与することができますか？

いいえ、できません。この制度は同一の配偶者からは一度しか適用がありません。例えば、今年1,500万円の贈与を受け、配偶者控除を利用して無税になったとしても、来年残りの500万円の贈与を受けようとしても、もう一度配偶者控除を受けることはできません（＝贈与税の対象となります）。

### Q3. 贈与税の配偶者控除を受けるためには手続きが必要ですか？

はい、必要です。贈与税の配偶者控除を受けるためには、所定の手続きが必要です。

- 申告手続き  
贈与を受けた翌年2月1日から3月15日までの間に、贈与税の申告書を税務署に提出。
- 提出書類
  - 戸籍謄本
  - 戸籍の付票
  - 不動産登記簿謄本
  - 住民税

※詳しくは[国税庁のホームページ「贈与税＞夫婦間の居住用不動産の贈与」](#)をご覧ください。

生前贈与、夫婦間贈与なら藤沢あおき司法書士事務所  
藤沢市、茅ヶ崎市（茅ヶ崎市）、辻堂、寒川町地域密着 生前贈与、夫婦間贈与の専門家

〒251-0052

神奈川県藤沢市藤沢973 相模プラザ第3ビル 2-B [\[アクセス\]](#)

営業時間：平日9時～19時、土日祝日は休み  
※夜間、土曜、日曜、祝日も対応可（要事前予約）

ケータイサイト



©藤沢あおき司法書士事務所 2009- All rights reserved.

無料相談はココをクリック!!



0466-47-6899

「ホームページを見た」