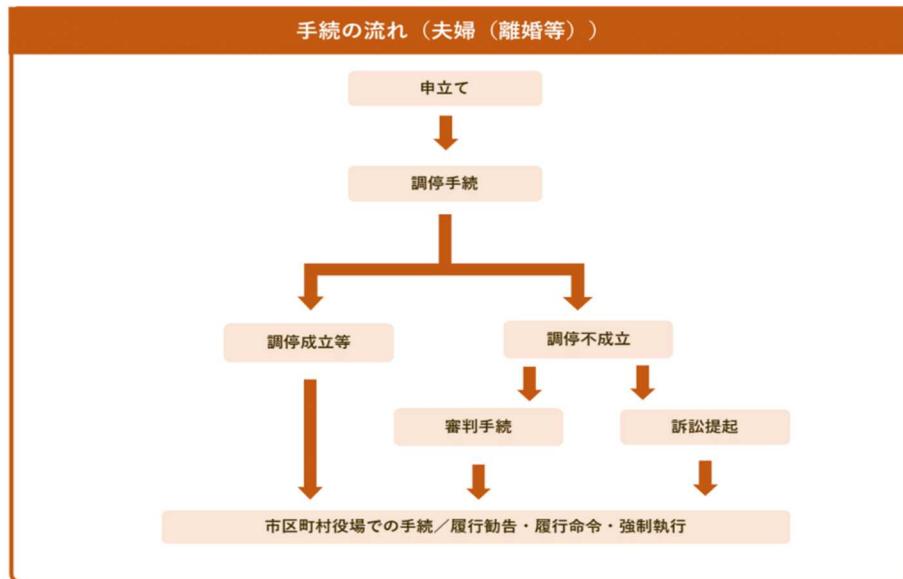


家庭裁判所調停



出典：法務省資料

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人
03-6455-4187
<https://toeitax.co.jp/>

2025/10月号

財産分与時の贈与税と不動産税務のポイント

贈与税は原則からない

今日は財産分与と税金の話をしたいと思います。**財産分与とは離婚時に一方が相手方に対して財産を渡すことを**言いますので、離婚時の税金、と言い換えてもいいかもしれません。よって縁起の良い話ではないですがそういう際にも税金の話はついて回りますので熟慮しなければならず、ご相談も多いのが実情です。

財産を受け取った側がまず心配なのは贈与税です。結論として**財産分与は原則贈与税は掛かりません**。一般的に財産分与は夫婦間における財産関係の清算であり贈与ではない、とされているためです。勿論、財産分与であることを証明するため協議書などに明記しておいた方がいいでしょう。税務上の問題は、財産分与でマイホームなどの不動産が移転する場合です。**財産分与で不動産を渡した人は、その不動産を時価で売却したことになります**ので、売却益が出ている場合には譲渡所得税の申告納税が必要となってしまうのですが、実務上この「時価」がいくらなのかが問題となります。税務上は時価の算定方法については明確な

不動産は色々注意が必要

決まりはありませんから合理的であればOKとなります。したがって、実務上は協議書上の金額や査定書、売却時の時価である売却価額を基に財産分与時の路線価や固定資産税評価額と売却時との比率で逆算する方法などで算出することが一般的です。なお、**マイホーム 3000万控除について**は、譲渡の相手方が配偶者、直系血族等の場合には適用されませんが、**財産分与は離婚後の譲渡であって配偶者に対する譲渡ではないものと判断され適用が可能**です。一方、財産分与により取得した不動産を売却する場合の取得費は、財産分与された時の時価（財産分与した者の譲渡所得収入金額と同額）であり、取得日は分与された日となりますので**すぐに売却すると短期譲渡となる点に注意**が必要です。

その他、登録免許税は固定資産税評価額の2%ほどが掛かりますが、不動産取得税については通常課税されません。夫婦共有持分の片方を分与した等の場合には課税対象となることがありますがマイホームであれば軽減規定が効くためです。

今月のコメント

今中学生や小学生で「イタリアンブレインロット」というものが流行っているそうで、うちの子供達がさかんに訳の分からない言葉を発しています。「トゥントゥントゥンサフル」「パリーナカプチーナ」「トララレロトラララ」など意味不明の言葉を子供が発していました。それがイタリアンブレインロットです。ロバートの名コント「トゥトゥトゥサークル」ではありません。ご存知ない方も多いでしょうから説明したいのですが私自身よく理解しておらず説明ができません。私の理解では生成AIで作られた、例えば野球のバットと人間を組み合わせたキャラクターがいて、そのキャラクターが、おそらく生成AIで作られた歌を歌ったりしている、という説明になりますが正しいか不明です(笑)。なぜイタリアンなのか分かりませんがおそらく理由はないでしょう。TikTok発のようなのでアプリすら入れていない私はついに若者の流行について全く理解ができず、流行っていることすら知らない立派な(?)大人となりました(笑)。

税理士 岡本勲

Email : okamoto@toeitax.co.jp

東栄税理士法人