

1 Minute News

小嶋税務会計事務所 〒105-0004 港区新橋 6-19-21 ミドリヤビル 5階

離婚の前後で不動産を贈与した場合の課税関係

Q 今回離婚に伴い不動産を譲渡しようと思いますが、離婚前に譲渡するのと、離婚に伴い財産分与の形で譲渡するのと、税務上何か違いあるのでしょうか？

解説

不動産の譲渡をした場合、贈与税や所得税以外にも不動産取得税や登録免許税など一定の税金が課されますが、譲渡のタイミングが離婚の前と後ではかなり変わります。

1. 離婚前に不動産を譲渡した場合

- ①贈与税・・・基本的に**贈与税の対象**となります。ただし、基礎控除 110 万円および贈与税の配偶者控除の適用を受けると **2110 万円までは無税**となります。
- ②譲渡所得税・・・**課税されません。**
- ③不動産取得税・・・**課税されます。**
- ④登録免許税・・・**課税されます。**

2. 離婚後に不動産を譲渡した場合

- ①贈与税・・・離婚に伴う財産分与は、**基本的に贈与税はかかりません。**
- ②譲渡所得税・・・取得価格より時価が高い場合は、不動産を譲渡した方に**課税されます。**ただし、居住用の場合、**3000 万円控除**などの適用を受けられます。
- ③不動産取得税・・・**課税されません。**
- ④登録免許税・・・**課税されます。**

3. まとめ

	離婚前（贈与）	離婚後（財産分与）
贈与税	課税	課税されない
譲渡所得税	課税されない	課税
不動産取得税	課税	課税されない
登録免許税	課税	課税

要するに…

不動産を譲渡する場合、離婚前と離婚後で課税関係が変わります。譲渡の対象となる不動産が値上がりしているかどうかどうかがポイントとなります。**もし値上がりしていなければ、離婚後に譲渡したほうが有利となります。**