

Ⅱ.マイホームの税金(取得編)

住宅取得にかかわる贈与

SMART THINK
税理士法人 スマートシンク

税理士法人 スマートシンク
代表税理士 菊地 則夫
社員税理士 宿谷 紫
税理士 山内 孝宏
税理士 漆谷 耕太



1. 生前贈与を活用し納税資金の確保と節税対策を同時に行う

暦年贈与

1年間の贈与額

非課税枠
(基礎控除額)
110万円

課税価格



親



(年間110万円
までなら無税)



子



孫

【親から子・孫への暦年贈与】
年間110万円非課税枠を利用し
継続的に贈与

**※相続発生前3年以内に行われた
贈与財産は、相続財産に加算！**

[ポイント]

- 年間110万円までであれば無税で財産の移転ができる
- 資産家の場合には110万円以上の贈与を行い低率の贈与税を払う方法もある
- できるだけ多くの人に長期間にわたり贈与を行うのがポイント

2. 《贈与契約書と贈与税申告書》

『贈与』と認めもらうには、主に以下に注意してください。

1. 契約書を贈与の都度作成
2. 振込で贈与者の名前を記録
3. 110万円超は忘れずに申告(※)
4. 通帳は受贈者が自分で管理・保管
5. 通帳の印は相続人固有のもの
6. 受贈者の使用実績あり

※上記は目安です。贈与として認められるかどうかを保証するものではありません。

贈与契約書

贈与者 **多摩 太郎** (甲) と 受贈者 **青葉 花子** (乙)
との間で下記のとおり贈与契約を締結した。

第一条 甲は、その所有する下記の財産を乙に贈与するものとし、乙はこれを受諾した。
(物件の表示) **金 1,110,000 円**

第二条 甲は当該財産を平成 26 年 11 月 25 日までに乙に引き渡すこととする。
上記契約の証として本書を作成し、保有する。

平成 26 年 11 月 24 日

甲 (住所) 横浜市西区〇〇1-2-3
(氏名) 多摩 太郎 (印)

乙 (住所) 横浜市都筑区〇〇3-2-1
(氏名) 青葉 花子 (印)

平成 26 年分贈与税の申告書 (F 4 7 3)

納税義務者 (個人) 多摩 太郎 (住所) 横浜市西区〇〇1-2-3

受贈者 (個人) 青葉 花子 (住所) 横浜市都筑区〇〇3-2-1

贈与財産の表示 (金) 1,110,000 円

| 課税標準額 | 税率 | 課税額 |
|-------------|-----|-----------|
| 1,110,000 円 | 15% | 166,500 円 |

贈与税額 166,500 円

納税期限 平成 26 年 12 月 31 日

納付先 横浜市西区〇〇1-2-3

1. 相続時精算課税制度

例：親から子へ1,000万円の現金贈与をした場合の贈与税額



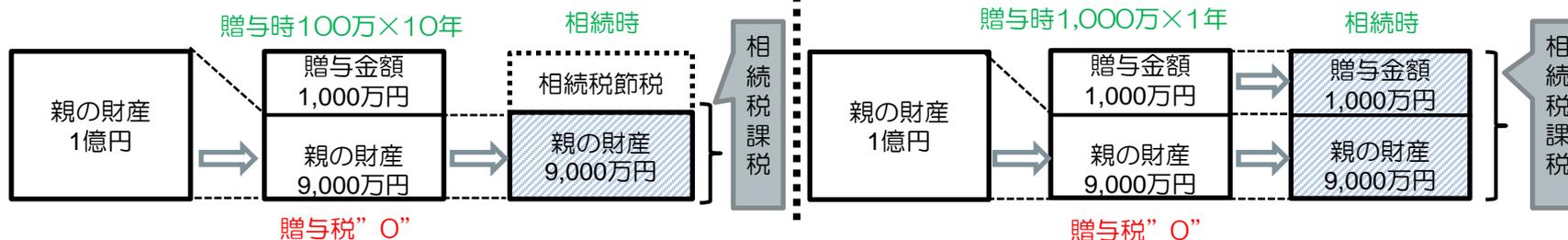
●相続時精算課税制度【特例】

$$\left(1,000\text{万円} - \boxed{\text{特別控除 } 2,500\text{万円}} \right) \times 20\% = 0\text{円}$$

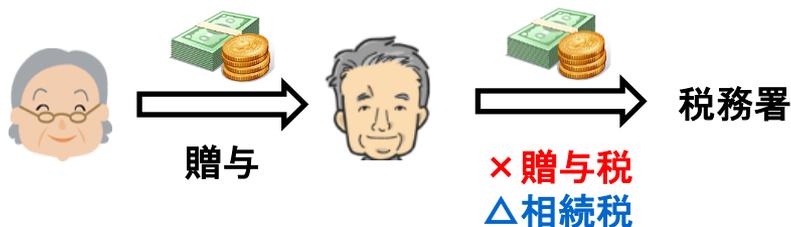
【比較】

暦年贈与

相続時精算課税



1. 相続時精算課税制度



- ① 2,500万円までの贈与なら贈与税がかからない特例
- ② 同一人物の贈与は110万円の基礎控除が使えなくなる
- ③ この制度で贈与した財産は相続税の課税対象となる

<相続税への影響>

| 課税対象 | 課税対象外 |
|-----------|------------|
| 相続時精算課税贈与 | 住宅取得資金贈与 |
| 3年以内の暦年贈与 | 3年経過後の暦年贈与 |

相続時精算課税制度は、相続税の課税対象になる
⇒相続税を減らす効果がない

<適用要件>

- ① 1/1現在で65歳以上の直系の父母(※)から20歳以上の子供への贈与
※H27以降の贈与は60歳以上の父母及び祖父母
- ② 贈与の翌年2月1日～3月15日の間に贈与税の申告

要件を満たしている場合でも相続税まで影響が出るため、精算課税の選択は慎重に行ってください。
相続税が心配な方は、選択しないほうが無難です。

1. 相続時精算課税制度

制度の概要

親や祖父母から財産を贈与してもらう場合、この制度を適用すると**2,500万円まで贈与税が非課税**になります。
ただし、この制度を使って贈与された財産は相続発生時に相続財産に加算され、**相続税の課税対象**となります。

<適用要件>

- ①60歳以上の直系の父母・祖父母から20歳以上の子供・孫への贈与(1/1現在の年齢で判定)
- ②贈与の翌年2月1日～3月15日までに、受贈者が本制度を選択する旨の届出書を添付して、贈与税の申告を行うこと

用途が住宅購入資金の場合

<主な適用要件>

- ①直系の父母・祖父母からの贈与であること(**父母・祖父母の年齢が60歳未満の場合にも適用可能**。ただし受贈者の1/1現在の年齢は20歳以上)
- ②自己の住宅の購入資金に充てるための金銭の贈与であること
- ③贈与の翌年3月15日までに住宅を購入し、そのときに自宅として使用しているか、又は使用する見込みがあること
- ④贈与の翌年2月1日～3月15日の間に、受贈者が本制度を選択する旨の届出書を添付して、贈与税の申告を行うこと……等



相続時精算課税制度のデメリットは主に2つ。適用する際は、税理士か税務署にご相談を。
デメリット① 歴年課税制度(基礎控除110万円の課税方式)に戻れないこと。
デメリット② 課税の繰り延べに過ぎないこと。

2. 住宅取得等資金の非課税制度

一定のマイホームを購入する人が、直系の父母、祖父母から住宅購入資金の贈与を受け、贈与を受けた年の翌年3月15日までにマイホームの引渡を受け居住の用に供した場合には、その住宅取得資金について、最高1,500万円まで贈与税を課さない特例です。
 贈与税の基礎控除110万円と併せて最大1,610万円まで贈与税が無税になります。
 なお、非課税枠が徐々に減少していくため、早期に契約を締結したほうが有利となります。

住宅取得資金の贈与

非課税枠1,500万円 または 1,000万円(令和3年12月までに**契約を締結**する場合)

基礎控除額 110万円

+

または

相続時精算課税 2,500万円

住宅取得等資金の贈与税の非課税制度の限度額一覧

| 住宅用家屋の 取得に係る契約の 締結期間 | ①消費税10%で取得 | | ②消費税8%又は非課税で取得 | |
|----------------------------|--------------|----------------|----------------|----------------|
| | 良質な 住宅用家屋 | 左記以外の 住宅用家屋 | 良質な 住宅用家屋 | 左記以外の 住宅用家屋 |
| 2016年1月 ～2019年3月 | — | — | 1,200万円 | 700万円 |
| 2019年4月 ～2020年3月 | 3,000万円 | 2,500万円 | 1,200万円 | 700万円 |
| 2020年4月 ～2021年3月 | 1,500万円 | 1,000万円 | 1,000万円 | 500万円 |
| 2021年4月 ～2021年12月 | 1,200万円 | 700万円 | 800万円 | 300万円 |

2. 住宅取得等資金の非課税制度

(参考)良質な住宅用家屋

※良質な住宅用家屋とは、以下のいずれかの基準を満たした住宅をいいます。

- ・省エネルギー対策等級に係る評価が等級4(平成27年4月以降は断熱等性能等級4)の基準に適合している住宅
- ・構造躯体の倒壊等防止に係る評価が等級2又は等級3の基準に適合している住宅
- ・地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止に係る評価が免震建築物の基準に適合している住宅
- ・一次エネルギー消費量等級4以上に該当する住宅
- ・高齢者等配慮対策等級3以上に該当する住宅

主な適用要件

- ①直系尊属（父母・祖父母等）からの贈与であること
- ②贈与を受ける者がその年1月1日において20歳以上であること
- ③贈与を受ける者の所得金額が2,000万円以下であること
- ④贈与の翌年3月15日までに住宅の引渡を受けていること
- ⑤贈与の翌年3月15日までに居住していること、又は居住することが確実であると見込まれ、同年12月31日までに居住していること
- ⑥建物の登記床面積が50㎡以上240㎡以下であること
- ⑦中古住宅（耐火建築物以外）の場合、築20年以内であること又は新耐震基準の適合証明がされていること、等
- ⑧贈与の翌年2月1日から3月15日までに一定の書類を添付した申告書を提出すること

* 注意！贈与のしかた！ *

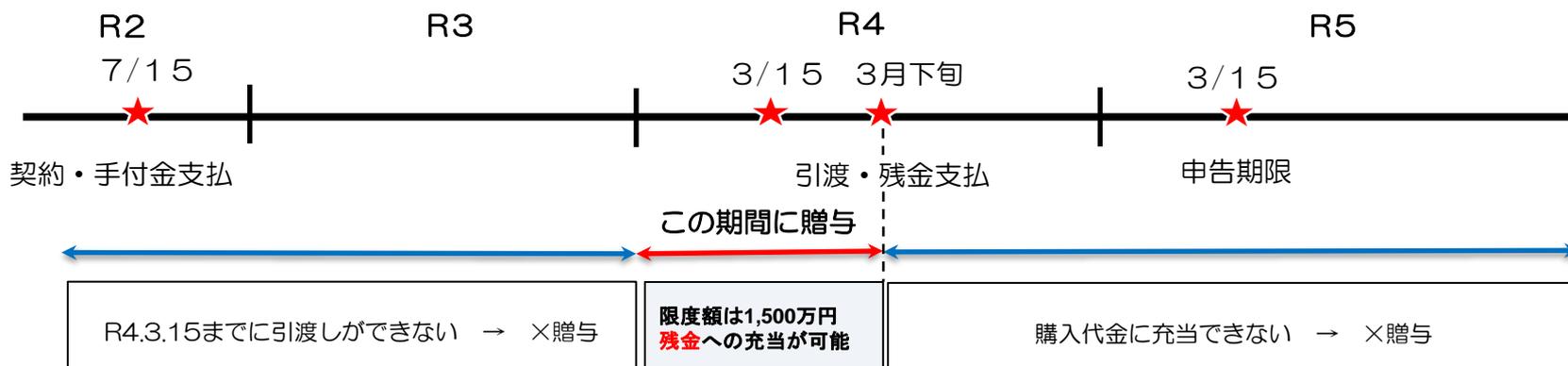
- 振込みで贈与すること（履歴を残すこと）
 - 贈与された金銭を購入代金に充当すること（諸経費に充てない、借入金の繰上返済に充当しない）
 - 申告すること
- 以上3点を必ず守ってください。

2. 住宅取得等資金の非課税制度

令和4年3月下旬 引渡しの日を購入する場合



じゃあ、
(贈与)いつやるか!?



令和4年3月下旬 引渡予定 ⇒

令和4年1月 ~ 引渡日前まで に贈与！！

2. 住宅取得等資金の非課税制度

<<贈与税非課税制度のまとめ>>

| | ①住宅取得資金の非課税制度 | ②相続時精算課税制度 (特例) | ③相続時精算課税制度 (一般) | チェック |
|-------------|---|--------------------|--------------------|------|
| 贈与者 | 父母・祖父母 (年齢制限なし) | 父母、祖父母 (年齢制限なし) | 父母、祖父母 (60歳以上) | |
| 受贈者 | 20歳以上の子、孫 | 20歳以上の子、孫 | 20歳以上の子、孫 | |
| 贈与財産 | 住宅購入に充てるための金銭部分が非課税(諸費用はダメ) (それ以外の贈与部分は基礎控除や特別控除に充当) | | 制限なし | |
| 引渡・ 居住要件 | 贈与の翌年3月15日までに住宅の引渡を受け、同日までに自宅として居住または居住することが確実と見込まれること | | なし | |
| 物件の要件 | 新築物件の場合 ・床面積(登記簿面積)50㎡以上240㎡以下(②の特例は上限なし) ・店舗併用住宅の場合1/2以上が居住用 | | なし | |
| 所得制限 | 受贈者の所得金額が2,000万円以下 | なし | なし | |
| 申告 | 税金が発生しなくても贈与の翌年3月15日までに贈与税の申告を行わなければならない | | | |

※年齢はすべて贈与の年1月1日時点における年齢で判定

※①②については、贈与と物件引き渡しの時期によって、適用の有無が変わること、手付金に充当できるかどうかが変わることの2点に注意してください。

※①②の適用期限は、平成31年6月30日までとなります。

ありがとうございました。

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
 - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
 - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
 - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
 - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
 - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
 - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:kikuchi@smtt.co.jp

