

税の川口通信

住宅取得資金の贈与税の非課税制度について

〈親から子のマイホーム購入資金の援助〉

「マイホーム」は、人生において、最も高い買い物の一つです。土地・建物の購入資金のみならず、住宅ローンを始め多額な利息も支払う必要があり、親の立場として、成人した子の家族に対し、「マイホーム」購入資金を援助してあげたいという要望は少なからずあります。

〈税務的な取り扱い〉

例として、子のマイホーム購入資金4,000万円のうち、父が3,000万円を負担してあげた場合、考えられる選択肢はいくつあります。

【パターン1】その負担割合に応じて、子と父の共有持ち分(この場合には、子が1/4・父が3/4)にする。

この場合だと、贈与は発生していないので、当然贈与税も発生しません。

ただし、この3/4の父の持ち分が、父の財産になるため、将来の父の相続時に遺産分割でもめる可能性も考えられます。

【パターン2】子が、通常の贈与税を払って、子の単独持ち分にします。



坂本喜一税理士事務所 税理士 草野 滋

父が3,000万円負担しているにもかかわらず、子の単独持ち分にしていないため、父が子に3,000万円を贈与したという取り扱いになります。

この場合の贈与税額は(3,000万円×110万円×45%+265万円×1,035万円)と多額になるため、この選択肢は現実的ではないはず。

【パターン3】子が、「住宅取得資金の贈与税の非課税」の適用を受けた贈与税の申告をすることで、ほぼ無税に近い形で、子の単独持ち分にする。

このパターンが今回の本題で、一定の要件を満たすことで、本来払うべき【パターン2】の多額の贈与税額を大きく減免することができます。

この制度は、親世代から子世代へのスムーズな資産移転、住宅建築市場の活性化、景気の好転・維持等を目的として、期限付きで設けられた制度です。

子や孫の「マイホーム」新築・購入資金を、父母・祖父母が援助した場合に、以下の要件を満たせば、通常かかる贈与税額のうち一定の金額まで非課税にしますよ。というのがこの制度の内容です。

- ① 贈与者(あげる人)と受贈者(もらう人)の間の血族要件
- ・ あげる人が、もらう人の直系尊属(父母や祖父母)であること。
- (配偶者の父母・祖父母からの贈与は、直系尊属ではないので対象外です。)
- ② 受贈者(もらう人)の年齢要件と所得要件
- ・ もらう人が、贈与を受けた年の1月1日にお

いて20歳以上であり、かつ、贈与を受けた年の所得が2000万円以下であること。

(2000万円超の高額所得者がもらってもこの制度を受けることは出来ません。)

③ 贈与資金のハウスメーカー等への払込要件

贈与を受けた購入資金を、贈与を受けた年の翌年3月15日までに、ハウスメーカー等にその全額を支払っていること。

(贈与を受けるタイミングは、ハウスメーカー等への決済よりも前である必要があります。)

④ 新築・購入する「マイホーム」の完成要件とその後の居住要件

贈与を受けた年の翌年3月15日までに、「マイホーム」が完成しており、かつ、そこに居住していること。

ただし、新築工事の完成・引き渡しは、贈与を受けた年の翌年3月16日以降の場合には、その建物が屋根がある建造物になつていれば、ハウスメーカー等にその証明をだしてもらったことで、この規定の適用を受けることが出来ます。

この場合、贈与年の翌年12月31日までに完成・居住し、登記簿謄本等の添付資料の不足分を所轄税務署に提出する必要があります。

(年末に子へ贈与して、引き渡し日がその年またぎになった場合、③④の翌年3月15日のラインに注意する必要があります。)

⑤ 「マイホーム」の広さ要件

・ 新築・購入する「マイホーム」の家屋の床面積が50㎡以上240㎡以下であること。

(240㎡を超える大豪邸は対象外です。)

⑥ 確定申告要件

・ 上記の要件を証明する戸籍謄本や契約書、登記簿謄本等を添付して、贈与税の確定申告をすること。

(この規定を受けた贈与税の申告をしてはじめて減免されるため、申告しないと、通常の贈与税額を払う義務が生じます。)

【非課税限度額】・・・非課税限度額は以下の通りです。

1. カ1等に支払っている場合には、金額が高い①の限度額までが非課税になります。

① 消費税が10%の場合

○ ハウスメーカー等との契約締結日：平成31年4月1日～令和2年3月31日

・・・2,500万円(省エネ等住宅なら3,000万円)まで

○ 契約締結日：令和2年4月1日～令和3年3月31日

・・・1,000万円(省エネ等住宅なら1,500万円)まで

○ 契約締結日：令和3年4月1日～令和3年3月31日

・・・700万円(省エネ等住宅なら1,200万円)まで

○ 契約締結日：平成28年1月1日～令和2年3月31日

・・・500万円(省エネ等住宅なら1,000万円)まで

○ 契約締結日：令和3年4月1日～令和3年12月31日

・・・300万円(省エネ等住宅なら800万円)まで

【最後に】この非課税制度は、事前確認が非常に大切です。非課税の適用を受けるつもりが、上記要件を満たしていないことが後日判明し、予期しなかった多額の贈与税額を払わなければならないリスクも想定されます。

その反面、非常に税効果が高く関心の高い制度です。期限付きの特例制度ですが、皆様それぞれの家庭事情とその想いに合致するならば、今できる一つの選択肢として検討してもよろしいかと思えます。