

子や孫に住宅資金を贈与する

講師：税理士・社会保険労務士・行政書士 安達 幸男

(プロフィール)

昭和 35 年生れ

昭和 58 年に名古屋国税局採用、以後国税局及び税務署で 38 年間勤務

令和 3 年 7 月名古屋中村税務署長を最後に退官

令和 3 年 9 月に春日井市鳥居松町で事務所を開設

(主な取扱い業務)

相続税申告書作成、相続税対策、遺言書作成、遺産分割協議書作成、任意

後見契約、死後事務委任契約、実家の不動産の売却などのサポート

【ワークシート】

はじめに、今日のテーマである「子や孫に住宅資金を贈与する」について、皆さんがどのような理解・認識を持っているかについて、確認させていただきます。

YES、NO でお答えください。

- 1 住宅資金贈与の非課税は、非課税限度額の範囲内であれば、確定申告をしなくてもよい？

YES ・ NO

- 2 父から住宅資金贈与で 500 万円の贈与を受けた場合、その 1 年後に父がし死亡したときは、父の相続税の申告では相続開始前 7 年以内贈与として相続財産に加算する必要がある？

YES ・ NO

- 3 住宅ローンで新築住宅を取得した後、父から住宅ローン返済のために 500 万円の住宅資金の贈与を受けた場合、住宅資金贈与の非課税の適用を受けることができる？

YES ・ NO

- 4 住宅建設用地の土地を購入するために住宅資金贈与を活用することができる？

YES ・ NO

- 5 住宅資金贈与を受けた場合、所得税の計算では、併せて住宅取得控除の適用を受けることができる？

YES ・ NO

※本セミナーでは、住宅取得資金贈与を「住宅資金贈与」と表記してあります。

(目次)

○はじめに

- 1 住宅資金贈与の概要について
- 2 申告手続に当たって注意すべき事項
- 3 よくある誤り事例について

○最後に

○はじめに

住宅資金贈与は、親から住宅取得資金の贈与を受けたとして、一定金額（省エネ等住宅は 1,000 万円、それ以外の住宅は 500 万円）までは贈与税を非課税とする制度です。

この制度は、親世代から子世代への資産移転を行うことによって経済の活性化（住宅建設の促進）を図るといった目的もありますが、一方で格差の拡大にもつながりかねない面もあります。

高齢者の平均寿命が 85 歳前後となっている現代社会においては、相続が発生するのが、子が 50 歳代、60 歳代となっていますので、子が住宅を取得する時期に併せて資金援助をすることにより、早期（生前）に遺産の前渡しを行うという意味で、非常に大きな意義があります。

この制度は、一定の期限を定めて適用する制度であることから、適用できる制度の内容、適用要件、控除できる年数、控除金額などが、法律の制定時期（適用年限）によって異なります（現行の制度は令和 8 年 12 月 31 日まで）ので、注意してください。

住宅資金贈与の非課税に併せて、非課税適用後の残額について、暦年贈与に係る基礎控除額（110万円）又は相続時精算課税の基礎控除額（110万円）及び特別控除（2,500万円）を組み合わせて適用することも可能となっています。

また、住宅資金贈与の特例と住宅ローン控除（所得税の還付）は併用することができます（ただし、ローン残高計算の計算において、住宅取得の対価から贈与金額を控除して計算します。）。

1 住宅資金贈与について

(1) 制度の内容について

- ・令和8年12月31日までの間に、父母や祖父母などの直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭を取得した場合は、贈与税が非課税となる制度です。
- ・贈与税の非課税限度額は、一定の要件を満たす省エネ・耐震・バリアフリーの住宅の場合は1,000万円、それ以外の住宅の場合は500万円です。

(2) 適用要件

- ①贈与者は、受贈者の直系卑属であること
- ②贈与を受けた年の1月1日において18歳以上であること
- ③贈与を受けた年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること
- ④過去に住宅資金贈与の特例の適用を受けたことがないこと
- ⑤贈与を受けた年の翌年3月15日までに、住宅取得資金の全額を充てて住

宅用の家屋の新築等をする事

- ⑥贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までにその家屋に居住すること（又は同日以後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること）

(3) 申告手続について

・「贈与税の申告書」に

①「計算明細書」

②「戸籍謄本」

③「登記事項証明書」

④「売買契約書」又は「工事請負契約書」

⑤「住宅性能証明書」、「耐震基準適合証明書」又は「建設住宅性能評価書の写し」など

⑥住宅ローン控除を受けるために「所得税の確定申告書」を提出した場合は、提出年月日、税務署名を申告書第 1 表の 2 に記載する。

以上の書類を添付しなければならない。

(4) 住宅資金贈与を活用するメリット

①住宅取得のための高額な現金贈与であっても、贈与税は非課税となります。世代間での資産の移転が可能となります（相続税対策として有効です。）。

②住宅資金贈与の特例の適用を受けた部分の金額については、相続開始前 7 年以内の贈与であっても、相続財産への加算はありません（相続税対策として有効です。）。

③暦年贈与（基礎控除額 110 万円）、相続時精算課税制度（基礎控除額 110

ません。税務職員、税理士も、所定の証明書があるかどうかをチェックするだけです。該当するかどうかは、住宅メーカーに確認してください。

(2) 贈与の資金交付の時期

- ・住宅取得した際の代金支払い前に現金贈与を実行していなければなりません。

住宅資金の交付、住宅の取得（代金支払）という順番が重要です。

住宅取得後に借入金返済のために現金贈与してもダメです（この特例は受けられません。）。

3 よくある誤り事例について

(1) 申告を失念していた（期限後に申告した）

- ・住宅資金贈与が非課税であることは知っていたが、贈与税の確定申告が必要であることを知らなかった（失念していた。）。あるいは、期限後に申告した。

⇒ 住宅資金贈与の非課税は、住宅資金の贈与を受けた翌年の確定申告期限内（3月15日まで、今年は3月17日（月）まで）に「贈与税の確定申告書」を提出し、住宅資金贈与の非課税の適用を受けることを記載しなければ適用されません。例え、適用後に贈与税額が発生しない場合であっても、必ず申告は必要になります。

また、期限を過ぎてから申告をしても、住宅資金贈与の適用はありませんので、過去に相続時精算課税選択届を提出していない場合には暦年贈与扱いとなって、多額の贈与税がかかりますので注意してく

ださい。宥恕規定は一切ありません。

(2) 借入金返済のための現金贈与はダメ

- ・住宅を取得し入居した後に、借入金返済のために現金贈与をしても、住宅資金贈与非課税の適用はありません。税務署は、住宅の取得年月日（登記事項証明書の日付）、入居年月日（住民票の日付）、現金贈与があった日付（申告書記載の贈与の日付）を比較して検討しますので、すぐ分かります。

⇒ 住宅資金贈与の非課税に該当しないと、過去に相続時精算課税選択届出を提出していない場合には、通常の暦年贈与として扱われますので、多額の贈与税がかかります。例えば、500万円の現金贈与であれば、 $(500 \text{万円} - 110 \text{万円}) \times 15\% - 10 \text{万円} = 48.5 \text{万円}$ の贈与税の納税が必要です。

(3) 贈与の翌年3月15日までに住宅に入居していない

- ・新築住宅の場合は、現金贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅の引渡を受けていないと非課税の適用はありません。後日、贈与税の修正申告書を提出して、多額の贈与税を納付する必要があります。

⇒ 現金贈与のタイミングは、住宅取得（完成）の時期を見て行います。

(4) 土地購入のために現金贈与を受けた

- ・住宅資金贈与非課税の規定は、あくまでも住宅（建物）を対象とした規定です。現金贈与を受けた年の翌年3月15日までに家屋を建築して取得できないと、非課税の適用はありません。ただし、例外的に、新築等とともに行うその敷地の用に供される土地等の取得（先行取得のケース）については、適用を受けることができます。

⇒ 土地取得のための現金贈与についても、贈与のタイミングに注意する。

(5) 妻の父（義父）から住宅資金贈与を受けていた

・非課税の適用があるのは、直系尊属からの贈与に限られており、配偶者の父（義父）は直系尊属に該当しませんので、適用がありません。

⇒ この場合、妻が住宅資金贈与の申告をします。

また、建物等の登記について、夫と妻が出資金額（ローン負担分を含めて）に応じて持分を登記する必要があります。

(6) 持分が出資した金額と違う

・住宅を取得したときの持分登記は、出資金額（ローン負担分を含めて）に応じて登記する必要があります。例えば、夫が頭金 500 万円と住宅ローン 3,000 万円、妻が頭金 500 万円（住宅資金贈与を受けて）を出しているケースでは、出資金額は夫 3,500 万円：妻 500 万円ですので、建物の持分は夫 7/8、妻 1/8 となります。

⇒ 出資金額と持分登記との間に食い違いがあると、一方から他方に対して贈与があったこととなります。

(7) 2人から現金贈与を受けていた

・省エネ等住宅を取得し、直系尊属である父と祖父から各 1,000 万円ずつ現金贈与を受けた場合、非課税限度額は受贈者 1 人につき合計 1,000 万円ですので、超過分の 1,000 万円については非課税の適用はありません。

(8) 親名義の家に子が資金を出して増築したケース

・増築工事を行った場合、増築部分の所有権は建物の所有者に帰属すること

になります（民法の附合理論）。そのため、親が子に対して負担してもらった増築工事代金を支払わなかった場合には、親は子から増改築資金相当額の贈与を受けたことになります（贈与税が課税されます。）。

これ（贈与税の課税）を避けるためには、子が負担した増改築資金に相当する建物持分を、親から子に移転（親子の共有とする。）させる必要があります（ただし、親には譲渡所得税がかかります。このほか、登録免許税、不動産取得税がかかります。）。また、増改築の前に自宅を子に贈与する方法もあります（子には贈与税がかかりますが、子は住宅ローン控除を受けられます。）。

○まとめ

住宅取得資金贈与は、親から子・孫への高額な現金を贈与しても非課税であるなど、大変お得な制度となっていますが、適用要件が厳格に定められており、また、確定申告期の申告書には誤りもよくあります（後日、税務署から是正の指導がされます。）。

昨年中に住宅資金贈与を行った方、または今後住宅資金贈与を考えている方は、本日の内容を参考に、必ず期限までに正しい贈与税の確定申告書を提出するようにお願いします。

本日はご清聴ありがとうございました。