

## 第11回 「住宅取得資金の贈与の非課税」制度について

税理士 : 内田 麻由子

子供や孫のマイホーム購入を、親や祖父母が支援することができるのが、「住宅取得資金の贈与の非課税」制度です。

国税庁の統計によると、平成23年中にこの制度を使って贈与を受け、贈与税の申告をした人は約7万3,000人、非課税の適用を受けた金額は一人あたり平均で約800万円となっています。

今回は「住宅取得資金の贈与の非課税」制度の内容と活用のヒント、多額の生前贈与をするときの注意点についてみていきましょう。

### 「住宅取得資金の贈与の非課税」制度とは

#### 1. 制度の概要

平成24年1月1日から平成26年12月31日までの間に、父母や祖父母など（直系尊属）から、住宅取得等資金の贈与を受けた受贈者（子・孫など）が、贈与を受けた年の翌年3月15日までに、その住宅取得等資金で、自己の居住用家屋の新築・取得・増改築等をして居住した場合には、その住宅取得等資金のうち一定の金額について贈与税が非課税となる制度です。

#### 2. 受贈者の要件

- (1) 贈与者の直系卑属（子・孫など）である20歳以上の者
- (2) 贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下

#### 3. 住宅取得等資金の範囲

住宅取得等資金とは、受贈者の居住用家屋の新築・取得・増改築等の対価に充てるための金銭をいいます。家屋の敷地である土地の取得も含まれます。

戸建て・マンションともに、新築・中古いずれも対象となります。

#### 4. 居住用の家屋及び増改築等の要件

##### (1) 居住用の家屋の要件

- イ 家屋の床面積が50平米以上240平米以下であること
- ロ 中古家屋の場合は、耐火建築物は築25年以内、耐火建築物以外は築20年以内
- ハ 床面積の2分の1以上が専ら居住の用に供されるものであること

2014年1月

税理士：内田 麻由子

**(2) 増改築等の要件**

- イ 工事費用が100万円以上であり、かつ、居住用部分の工事費が全体の工事費の2分の1以上であること
- ロ 増改築等後の家屋の床面積の2分の1以上が専ら居住の用に供されること
- ハ 増改築等後の家屋の床面積が50平米以上240平米以下であること

**5. 非課税限度額**

| 贈与を受けた年 | 省エネ・耐震住宅の場合 | 一般の住宅の場合 |
|---------|-------------|----------|
| 平成24年   | 1,500万円     | 1,000万円  |
| 平成25年   | 1,200万円     | 700万円    |
| 平成26年   | 1,000万円     | 500万円    |

**6. 適用を受けるための手続**

贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に贈与税の申告をする必要があります。申告書には戸籍謄本など一定の書類を添付します。

**制度活用のヒント****1. 夫の親と妻の親の双方から贈与を受けることも可能**

住宅取得資金の贈与の非課税限度額は、受贈者1人あたりの金額です。

たとえば、夫の親から1,000万円、妻の親から1,000万円を、この制度を使って非課税で贈与を受けることもできます（平成26年中の贈与、省エネ・耐震住宅の場合）。

なお、この場合には、夫婦それぞれの資金の割合に応じて不動産の持分の登記をします。

**2. 相続時精算課税制度との併用も可能**

住宅取得資金の贈与の非課税制度と相続時精算課税制度を併用することもできます。

たとえば、住宅取得資金の贈与の非課税制度で1,000万円、相続時精算課税制度で2,500万円の合計3,500万円の贈与を受けることもできます（平成26年）。

ただし、住宅取得資金の贈与の非課税制度については完全に非課税ですが、相続時精算課税制度による贈与については、相続の時には相続税がかかります。したがって、相続税の納税資金についても考慮しておく必要があります。

税理士 : 内田 麻由子

### 3. 二世帯住宅などで同居すれば、小規模宅地の評価減の特例が使える

子へ住宅取得資金の贈与をして、親の自宅が建っている敷地に子の自宅を建てることを検討している方もいらっしゃることでしょう。

親の自宅とは別棟で子の自宅を建てた場合には、原則として、土地について相続税の評価を大幅に減額できる「小規模宅地の評価減の特例」が使いません。一方、親の自宅を二世帯住宅に建て替えたり、リフォームするなどして、子と同居していた場合には、「小規模宅地の評価減の特例」が使えます。

平成25年度税制改正により、平成26年以降の相続では、構造上区分されて内部で行き来ができない二世帯住宅の敷地についても「小規模宅地の評価減の特例」が使えるようになります。

なお、建物を親と子で区分所有とした場合には、「小規模宅地の評価減の特例」の対象となるのは親が所有する建物部分に対応する敷地のみです。一方、建物を親と子で共有とした場合には、敷地全体が特例の対象となります。

### 生前贈与は争続の原因になることも

子どもが複数いる場合には、1人だけに多額の贈与をすると、後の相続のときに揉める原因になることもあります。「ほかの兄弟には内緒だからね、あなただけに贈与するのよ」というのは、子どもたちに喧嘩しろと言っているようなものです。

民法の定める法定相続分は、あくまでも遺言がない場合の目安にすぎません。それぞれのご家族により事情が異なるのですから、民法どおりの均分相続でなくてもいいのです。それよりも、「生前贈与や遺言があるのを知らなかった」「遺言に自分のことがひと言も書かれていない」ということが、相続のときに兄弟の間に溝をつくることとなります。

「うちの子どもたちは仲がいいから大丈夫」と思いたいお気持ちもわかります。しかし、いざ相続となると、それまで仲が良かったはずの兄弟姉妹が、わずかに数百万円のために争うことも往々にしてあります。子どもたちが相続で争って絶縁状態になってしまうと、一緒に親の供養もできなくなってしまいます。孫たちも、親同士の縁が切れてしまえば、いとこ同士のつきあいもなくなってしまいます。

2014年1月

税理士：内田 麻由子

あなたの亡きあとも、子どもたちが互いに助け合って仲良く生きていくこと、子どもや孫が揃ってあなたのお墓参りに来てくれることを望んでいることと思います。それならば、生前贈与や遺言についても、子どもたち全員の理解を得ておくことが大切です。

そのためには、生前贈与したことを他の子どもにも隠さずに伝えておく、生前贈与を考慮した遺言書をつくり、子どもたち全員にその内容を知らせておくなどして、後の相続で子ども同士が争うようなことがないようにしておきたいものです。