

## 【マイホーム税制シリーズ①】 両親から自宅購入資金の贈与を受けたときの税金は？

税理士・ファイナンシャル・プランナー 林 孝行

住宅を購入するとき、両親から頭金に充当するため、まとまった資金の贈与を受けることはよくあることです。

ただし、贈与が多額になる場合、贈与税の課税対象になるので注意が必要になります。今回は、住宅取得のための資金の贈与を受けた場合の税金と対策をご紹介します。

### 1. 贈与税の基礎控除の範囲内か？

両親から金銭の贈与を受けた場合、贈与税が課税されます。しかし、贈与税はその計算上基礎控除（110万円）があり、贈与を受けた額がこの基礎控除額の範囲内であれば、贈与税が課税されません。贈与税は次の算式により計算されます。

$$(\text{贈与財産の価額} (\ast 1) - 110 \text{万円}) \times \text{税率} - \text{控除額} = \text{贈与税の額}$$

※1 贈与財産の価額は、住宅取得の頭金に充てるために受けた贈与以外の1年間の贈与を受けた財産の価額の合計です。

従って、まず基礎控除の範囲内、つまり110万円以下の金額で資金の贈与を受けることが1案です。では、110万円を超えて資金を受け取る場合は贈与税が課税されるのでしょうか？次に紹介する特例があり、適用できる場合には一定の金額まで贈与税が課税されません。

### 2. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受ける場合の贈与税の非課税措置

#### (1) 制度の概要

直系尊属（ご自身の両親や祖父母など）から住宅取得等のための資金の贈与を受け、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住用の家屋の新築や分譲住宅の取得、増改築等をして、同日までに居住し、または、同日以後ただちに居住される方は、贈与税の申告をすることにより、その贈与により取得をした住宅取得等のための資金のうち非課税限度額までの金額は、贈与税の課税はありません。

注意点として、直系尊属からの贈与が対象なので、配偶者のご両親等からの贈与は対象

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

にならないこと、金銭が対象なので土地などの不動産の贈与も対象にはなりません。  
 なお、この制度は、従来あった制度を平成 24 年度税制改正により非課税限度額を拡充のう  
 え適用期限を 3 年間延長したものです。

#### 非課税限度額一覧

区分	住宅取得等資金の贈与	非課税限度額
省エネルギー・耐震性を備えた良質な住宅用家屋の場合	平成 24 年中に贈与を受けた場合	1,500 万円
	平成 25 年中に贈与を受けた場合	1,200 万円
	平成 26 年中に贈与を受けた場合	1,000 万円
上記以外の住宅用家屋の場合	平成 24 年中に贈与を受けた場合	1,000 万円
	平成 25 年中に贈与を受けた場合	700 万円
	平成 26 年中に贈与を受けた場合	500 万円

この制度は前述の 110 万円の基礎控除と併用できます。そのため最大 1,610 万円（省エネ等の場合の 1,500 万円＋基礎控除 110 万円）まで無税で贈与することができます。  
 どの程度効果があるのか平成 24 年中に 1,000 万円を父から贈与され自宅を取得した場合のケースで比較しましょう。

#### ① 特例を適用しないケース

贈与税として納付する金額：(1,000 万円 - 110 万円) × 40% - 125 万円 = 231 万円

#### ② 特例を適用するケース

贈与税として納付する金額：0 円

効果は一目瞭然ですね。ご夫婦がそれぞれのご両親から贈与を受けると、ご夫婦各々が利用できるの、節税効果の極めて大きい制度です。また住宅ローン控除もそうですが、限度額が年々減少するため早く適用するほど節税効果は大きくなっています。

#### (2) 適用要件

適用要件は、申告要件のほか①受贈者の要件、②住宅取得等資金の範囲、③一定の家屋及び増改築等の要件のそれぞれがあります。

それぞれの要件を満たさないと適用できませんので、専門家や税務署への問い合わせなどで確認しましょう。

この非課税措置は、若年世代への資産の早期移転を促すことや住宅需要を刺激することによるデフレ脱却を目指す国の方針もあって設けられている制度です。事前に適用要件をしっかりと確認し、この非課税措置を利用して上手に頭金を用意したいですね。

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.