

よくご相談を受ける贈与・譲渡について

よくご相談を受ける贈与・譲渡について、制度を簡単にまとめさせていただきました。

■ 住宅取得資金贈与

平成 27 年1月1日から平成 31 年6月 30 日までの間に父母や祖父母など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において、一定の要件を満たすときは贈与税が非課税となります。

1 下記2以外の場合

住宅用の家屋の種類 住宅用の家屋の新築等 に係る契約の締結日（注3）	省エネ等住宅（注4）	左記以外の住宅
平成 27 年 12 月 31 日まで	1,500 万円	1,000 万円
平成 28 年 1 月 1 日から 平成 29 年 9 月 30 日まで	1,200 万円	700 万円
平成 29 年 10 月 1 日から 平成 30 年 9 月 30 日まで	1,000 万円	500 万円
平成 30 年 10 月 1 日から 平成 31 年 6 月 30 日まで	800 万円	300 万円

2 住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が 10%である場合(注2)

住宅用の家屋の種類 住宅用の家屋の新築等 に係る契約の締結日（注3）	省エネ等住宅（注4）	左記以外の住宅
平成 28 年 10 月 1 日から 平成 29 年 9 月 30 日まで	3,000 万円	2,500 万円
平成 29 年 10 月 1 日から 平成 30 年 9 月 30 日まで	1,500 万円	1,000 万円
平成 30 年 10 月 1 日から 平成 31 年 6 月 30 日まで	1,200 万円	700 万円

国税庁パンフレットより。注2～4（紙面の都合注の内容は省略）とあるように、年度や要件によって金額が異なりますので、詳しくは担当者までお問い合わせください。

■ 相続時精算課税

概要

贈与税の課税には「暦年課税(毎年110万円までは申告不要・贈与税がかからない)」と「相続時精算課税」の2種類があり、一定の要件に該当する場合は相続時精算課税を選択できます。贈与者が亡くなった際には、贈与財産を含めて相続税を計算し、この相続税といたん支払っていた贈与税との差額を支払う(もしくは還付を受ける)ことになります。

要件及び効果

贈与者は60歳以上の親または祖父母、受贈者は贈与者の推定相続人である20歳以上の子または孫が要件となり、2,500万円までの贈与については贈与税がかからず、超える部分について20%の贈与税がかかります。

メリット

将来値上がりが見込める財産を贈与すると、相続時の評価は値上がり前のため有利になります。
収益物件を贈与すると、収益が移転するため相続対策になります。
早期に名義を変えられる。争族になりそうなものを移転できる。(特別受益の可能性は残ります)

デメリット

暦年課税との選択となるため基礎控除110万円の枠が使えなくなります。
なお、贈与者ごとに適用できるため父からは相続時精算課税、母からは暦年課税とすることができます。

相続時精算課税を選択して支払った贈与税は、相続税の仮払いのようなものとお考えください。
そのため、早期に財産を移転できるメリットはありますが、節税効果はケースバイケースとなります。
詳しくは担当者までお問い合わせください。



■ 婚姻期間が20年以上の配偶者に対する居住用不動産の贈与

概要

婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに最高2,000万円まで控除(配偶者控除)できるという特例です。

メリット

共有名義にしておくと将来自宅を売却する際3,000万円の特別控除(下記参照)が夫婦とも使えます。
相続開始前3年以内の生前贈与加算の対象となりません。

デメリット

贈与税はかかりませんが、不動産登記費用や不動産取得税などがかかります。
将来の相続を考えると、自宅には小規模宅地の特例があり配偶者には軽減措置があります。
そのため相続税の節税効果以上に、先の不動産登記費用や不動産取得税などがかかってしまったということも考えられるため、ご検討されている方は担当者までお問い合わせください。

■ 教育資金の一括贈与

平成25年4月1日から平成31年3月31日までの間に、30歳未満の方が、教育資金に充てるため、

金融機関等との一定の契約に基づき、受贈者の直系尊属(祖父母など)から贈与を受けた場合、1,500万円まで贈与税が非課税となります。

メリット(効果があると考えられるケース)

自営業で将来業績が不安定になる可能性があり、今のうちの教育資金を子名義にしておきたい。相続に近い場合は相続財産を減らせる。

孫の教育資金のためなので、財布のひもが固い祖父母に頼みやすい。

デメリット

教育資金の範囲に不明確なものがあり、払い出し手続きが面倒。

教育資金はその都度贈与しても非課税のため、感謝されるのは一回だけになってしまった。

(孫が小さいうちに一括贈与するよりも、理解できる年齢になってから都度贈与した方がよかった)

贈与を受けた人が30歳になった日に、資金に残額があった場合は、残額分が贈与と見なされて、贈与税の課税対象になる。

■ 結婚・子育て資金の一括贈与

平成27年4月1日から平成31年3月31日までに金融機関に申し込み、祖父母や父母から、20歳以上50歳未満の子や孫の専用口座に一括で贈与を受けた場合、1,000万円(結婚関係は300万円)まで贈与税が非課税となります。

メリット

支出の用途が広いいため短期間で使い切ることも可能です。

デメリット

金融機関への領収書の提出が面倒。

感謝されるのは一回だけになってしまうため、その都度贈与した方がよかったとも考えられる。

贈与者が死亡した際の残額は、相続税で計算されてしまう。

贈与を受けた人が50歳になった日に、資金に残額があった場合は、残額分が贈与と見なされて、贈与税の課税対象になる。



■ 居住用資産の譲渡(3,000万控除)

マイホーム(居住用財産)を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円

まで控除ができる特例があります。

要件

- (1) 所有者が現に居住するために利用している住宅であること。
- (2) 売った年の前年及び前々年にこの特例又はマイホームの買換えやマイホームの交換の特例もしくはマイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと。
- (3) 売った家屋や敷地について、収用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。
- (4) 売手と買手の関係が、親子や夫婦、生計一親族、同族法人など特別な間柄でないこと。

また、その住宅に住まなくなった場合でも、その日から3年目の年末までに売れば特例の適用が認められますが、下記が要件となります。

- ① その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること。
- ② 家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場などその他の用に供していないこと。

その他、諸条件がございます。ご検討されている方は担当者までお問い合わせください。



概略のみの記載となっております。詳しい要件などは担当者までお問い合わせください。