

生前贈与の上手な活用法(V O L . 1)

相続税の節税対策の有効な手段として、生前贈与があります。贈与税は、相続税に比べて税率が高いのですが、特例として、無税で贈与できる方法が次のように3種類あります。

110万円の基礎控除

居住用財産の配偶者控除

住宅取得資金の贈与

今回は、不動産の対策として有効な上記 3 の方法について述べてみます。

1. 贈与税の配偶者控除

1. 概要

財産は、夫婦の協力のもとに作られますが、ほとんどの場合、名義はご主人のものになっています。

そこでご主人に相続がおきた場合に、多額の相続税がかかったのでは、国民感情として、不公平感が生じます。

その対策として、相続税では、配偶者の法定相続分までは相続税をかけないという「配偶者の税額軽減」という制度を設けています。

そこで、贈与税においても、結婚して20年以上経過した夫婦間においては、居住用財産（または居住用財産を取得するための金銭）をもらった場合は、2000万円までは贈与税が無税になる制度があります。この場合、財産そのものを贈与する必要はなく、主人名義の自宅を2000万円分共有持分にすることも含まれます。

この制度を、「贈与税の配偶者控除」といいます。

現実的には、基礎控除の110万円をあわせた2110万円までは、贈与税がかかりません。

相続の前3年以内の贈与財産は、贈与がなかったものとされて相続財産に加えられますが、配偶者控除を受けた居住用財産は相続財産とならない特典があります。

したがって、相続直前であっても、速やかに、居住用財産を配偶者に贈与すべきです。その分だけ、相続税の軽減が図れます。

2. 要件

贈与税の配偶者控除を受けるには、次の5つの要件を満たす必要があります。

婚姻期間が20年以上である配偶者への贈与であること。

贈与財産は、居住用財産か居住用財産を取得するための金銭であること。

居住用財産の贈与の場合は、翌年3月15日までに居住し、その後も引き続き居住する見込みであること。金銭の贈与の場合には、翌年の3月15日までに居住用不動産を取得してそこに居住し、その後も引き続き居住する見込みであること。

今までにその配偶者からの贈与について配偶者控除の適用を受けていないこと。

贈与税の申告をすること。

2110万円以内の贈与であれば贈与税はかかりませんが、この場合でも翌年2月1日から3月15日までの間に、贈与税申告書に必要な書類を添付して提出する必要があります。

3. 配偶者控除をうける上手な贈与方法

どの資産を贈与するか

贈与する財産は、土地のみ、建物のみ、土地・建物両方、の3通りが考えられますが、将来の値上がり等を考慮した場合には、土地のみの贈与をお勧めします。

持分の贈与も可能

その土地が高額な場合は、そのうち2110万円分の持分を贈与する方法をとると良いでしょう。その部分だけ分筆して贈与する必要はありません。

居住用財産の3000万円控除を2倍活用する方法

居住用財産を近い将来売却予定する場合には、土地・建物を両方贈与することが有利になります。

居住用財産を売却した場合には、3000万円の特別控除をうける事ができますが、これは土地と建物両方を所有していることが要件となります。

そこで、配偶者が居住用財産の贈与を受ける場合には、土地と建物の両方贈与を受ける必要があります。そうすると、その居住用財産を譲渡した場合には、夫婦それぞれ3000万円ずつ最大6000万円の特別控除をうける事ができ、その譲渡に係る所得税の非常に有効な節税手段になります。

・子供への住宅取得資金の贈与の特例

1. 概要

両親または祖父母から頭金の一部を出してもらって、自宅を購入するケースはよくありますが、この場合は原則的には贈与税が課税されます。

ただし、一定要件を満たせば、親から550万円までの資金を贈与されても無税となります。この制度を「住宅取得資金の贈与の特例」といいます。

この特例は、年110万円の贈与税の基礎控除を5年間分前倒して適用される制度で、その後の4年間は基礎控除が適用されませんので、その間贈与をうけた場合には、贈与税が多くかかります。

また、1500万円までについても、住宅資金の贈与を受けた場合には、5分5乗方式という特別有利な方法で税額計算を行いますので、贈与税が非常に軽減できます。

夫婦で双方の両親から頭金の贈与を受ける場合には、合計1100万円が無税となります。

なお、この特例による節税効果を表にすると次のようになります。

<住宅資金贈与の特例を受けた場合の税額は？>

| 住宅取得資金の贈与額 | 特例を受けた場合の贈与税 | 特例を受けない場合の贈与税 | 節税額 |
|------------|--------------|---------------|---------|
| 550万円 | 0円 | 84.5万円 | 84.5万円 |
| 700万円 | 15万円 | 136.5万円 | 121.5万円 |
| 800万円 | 25万円 | 176.0万円 | 151.0万円 |
| 1,000万円 | 45万円 | 260.5万円 | 215.5万円 |
| 1,200万円 | 65万円 | 355.0万円 | 290.0万円 |
| 1,500万円 | 105万円 | 505.0万円 | 400.0万円 |

2. 住宅資金贈与の特例を受けるための要件

| | | |
|---------------|--|--|
| 贈与者の要件 | 住宅取得者の父母または祖父母からの金銭贈与であること | |
| 贈与財産の要件 | 住宅取得に充てるための金銭であること（物件の贈与は対象外） | |
| 受贈者（住宅取得者）の要件 | <p>その年分の合計所得金額が 1200 万円（給与所得のみの場合は年収約 1422 万円）以下であること</p> <p>すでにこの特例の適用を受けていないこと</p> <p>次のいずれかに該当すること</p> <p>イ．住宅取得資金を贈与により取得した日前 5 年以内に、本人またはその配偶者の所有する住宅に居住したことがない者であること</p> <p>ロ．住宅取得資金を贈与により取得した日前 5 年以内に居住していた本人またはその配偶者の所有する住宅を、その贈与の日の属する年の翌年 12 月 31 日までに売却等をする事</p> | |
| 住宅要件 | 新築住宅 | 床面積（区分所有建物の場合は専有面積）が 50 m ² 以上であること |
| | 既存住宅 | <p>床面積（区分所有建物の場合は専有面積）が 50 m²以上であること</p> <p>取得の日前 20 年以内（耐火建築物である場合は 25 年以内）に建築されたものであること</p> |
| | 増改築 | <p>増改築の工事費用が 1000 万円以上であること</p> <p>増改築による床面積の増加が 50 m²以上であること</p> |
| 居住時期の要件 | 贈与を受けた日の属する年の翌年 3 月 15 日までに住宅を新築または購入あるいは増改築をし、その日までに居住の用に供するか、またはその日以後遅滞なく居住する見込みであること | |

3. 注意点

住宅取得資金の贈与の特例は、居住用財産の配偶者控除と違って、相続前3年以内の贈与の場合は、贈与はなかったものとみなされ、相続財産に加算されます。

したがって、なるべく両親が健在の間に、速やかに行うべきでしょう。