

税務相談室

子供が家を建てる
親がお金を出したとき

今回は子供が親の土地に家を建てる時のことを書きました。今回は、子や孫がマイホームを取得するに際して、親や祖父母がお金を出したときのことを書きます。

◆住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税制度

年間に受けた贈与の額が**基礎控除の額(110万円)**を超えると贈与税の申告が必要になります。ところが、子や孫のマイホーム取得(建築、購入、増改築)に、親や祖父母からお金を出してもらった場合、一定の条件を満たせば、下の表「表1」に掲げる金額までの贈与については**非課税**になります。

「表1」を見ると、**時期**が先になればなるほど非課税の枠が小さくなっています。つまり、「良質な住宅をできるだけ早く」というのがこの制度の趣旨なのでしょう。ところで、ここでいう**時期**というのは、「住宅を取得するために契

約を結んだ時期」です。次の章で問題になっているのは「贈与の時期」ですので、これを区別して読んでいただければ幸いです。

[表1]

○住宅資金非課税限度額

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	良質な住宅用家屋※	左記以外の住宅用家屋
～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～平成29年9月	1,200万円	700万円
平成29年10月～平成30年9月	1,000万円	500万円
平成30年10月～平成31年6月	800万円	300万円

※「良質な住宅用家屋」とは、耐震・免震・省エネ性・高齢者向けなどについて、一定基準に達していることの証明がなされたものをいいます。

◆水の泡にしないために

「非課税制度」を受けるためには、贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅の完成引渡しを受け、かつ、遅滞なくそこに入居する必要があります。

たとえば、年末近くになって契約手付金に充てるための贈与をすると翌年3月15日までに工事が間に合わない心配があります。このような場合は、年内の贈与を中止し、来年の贈与(完成引渡し時に行われる最終の代金に充てるための贈与)に切り替えればよいのです。

◆相続時精算課税制度との優先順位

住宅取得資金の贈与を受けた場合、当面の贈与税を回避するもう一つの方法として、**相続時精算課税制度**があります。

この制度は、贈与税のかからない範囲が2500万円までと一見魅力的ですが、この制度をいったん選択すると、①他の制度に戻すことができなくなる(その贈与をした人との関係に限ります。)、②その贈与をした人が亡くなった時点でそれまで受けた贈与財産は亡くなった人の相続財産として課税される、などのデメリットがあります。

したがって、住宅取得資金の贈与を受けたときには、まずは先に述べた「非課税制度」を、次に、110万円の基礎控除を、そして最後にこの相続時精算課税制度を使うのが得策ではないかと思えます。



相続・贈与のことなら
まずは相談室へ

税理士 坂西 史也



電話 092(915)7030