

いつかためになる

法律知識

Vol.11

住宅取得と贈与税



弁護士 井上 航

産業・賠償対策課 主幹
(所属：第二東京弁護士会)

原発賠償に関して知っておきたい大事なポイントの解説と、日々の生活で問題が起きた際に迷わず対応するための予備知識をお伝えしていくコーナーです。

住宅を取得して二世帯で同居し、親世代が取得費用を負担する場合に名義の問題があります。親の名義を入れると将来相続税がかかることがあり、相続手続なども面倒ですが、子の名義にすると贈与税がかかることがあります。

さらに、平成25年税制改正で贈与税の特例拡大の方向が示され、他方で相続税の基礎控除額の引き下げが来年から始まります。例えば相続人が1人の場合、基礎控除額が6千万円から3千6百万円に引き下げられ、相続税の対象者が相当増えると考えられます。二世帯同居の場合も含めて相続と生前贈与のどちらが得かを判断することは簡単ではありません。

Q 家を新築して子ども夫婦と同居する予定です。土地建物は子ども名義にするつもりです。購入費用は折半で考えていますが、問題ありますか。

A 一般に、不動産の所有者は名義人と考えられています。ご質問のケースでは名義人である子どもさんが土地建物を取得する考えられます。土地建物を取得したのに費用は半分しか出していないとなると、質問者の方が取得費用の半分を援助(贈与)したと見ることができ、贈与税がかかることがあります。

貸したことにすれば、とお考えになるかもしれませんが、契約書や返済の記録などが揃っていないと「実質的に贈与である」と判断されて課税されることがあります。税理士に相談してください。期限までに申告しないと加算税がかかることがありますので注意が必要です。

Q 贈与税の基礎控除額が低すぎます。ほかに特例などはありますか。

A 贈与税については、年間110万円までの基礎控除以外に、非課税となる特例制度があります。居住用不動産の取

得については「夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除」「住宅取得等資金に係る相続時精算課税選択の特例」「住宅取得等資金の非課税特例」の3つが代表的です。どれも細かい条件があるので、まず専門家への相談をおすすめします。「夫婦の間で居住用の不動産を贈与したときの配偶者控除」は、結婚20年以上の夫婦の間で居住用不動産や、不動産取得のための金銭贈与について最大2千万円まで控除できる特例です。「住宅取得等資金に係る相続時精算課税選択の特例」は平成26年12月31日までに推定相続人に住宅取得等資金を贈与した場合、2千5百万円までを贈与税の対象とせず、将来の相続時に

相続財産として計算することができます。「住宅取得等資金の非課税特例」は、親や祖父母が贈与をした住宅取得等資金を一定金額まで非課税とする制度です。平成26年12月31日までの贈与が対象です。東日本大震災で住宅を滅失した被災者については、省エネまたは耐震住宅は1千5百万円まで、それ以外の住宅は1千万円までの非課税枠があります。いずれの制度も、原則として贈与を受けた年の翌年の3月15日までに贈与を受けた方が入居するのが条件であり、新築住宅では工期に注意する必要があります。

相談はこちらまで

■福島県弁護士会 原子力発電所
事故被害者救済支援センター
TEL 024 (533) 7770
*受付窓口
(平日10時～15時)

■震災法テラスダイヤル
TEL 0120 (078309)
*福島市・二本松市・双葉郡広野町
に相談できる事務所があります。
県外の法テラスも紹介してもらえます。

問 産業・賠償対策課賠償支援係
TEL 0243 (62) 0167