

住宅ローン減税をはじめ、住宅取得資金にかかわる贈与税の非課税枠拡大も手伝って、「マイホームは今が買どき」と見ている人も多いのではないのでしょうか。

マイホーム購入の第一歩は、時代をとらえた“旬”な情報を知ること。ここでは、住宅取得資金の正しい贈与法と贈与の基礎知識について分かりやすく解説します。

今回は、住宅取得資金を正しく贈与するために知っておきたいキホンについてご説明します。

### 贈与の基本的な仕組み

贈与の仕組み、押さえておきたいポイントは右表のとおりです。

贈与は「贈与を受けた人」ごとに、毎年110万円の基礎控除があります。

つまり、贈与を受けた人は、祖父母・父母・それ以外の人達何人から贈与を受けても、110万円以下しか無税となりません。

ただし、贈与者が亡くなり相続税を計算する際、**相続又は遺贈により財産を取得した人が、相続開始前3年以内に被相続人から受けた贈与財産の価額が相続財産に加算**されます。

もらう人(受贈者)	条件なし
あげる人(贈与者)	条件なし
納税義務者	受贈者
基礎控除額	110万円
メリット	計画的に行えば、節税効果が大きい。
デメリット	贈与の非課税枠が小さく、子供に財産を移すには年数がかかる。また、契約書等で贈与契約の証明が必要。

### 贈与税を計算してみましょう

贈与税は、納税義務者である「贈与を受けた人」を基準に、その年に受けた贈与の金額で計算します。

贈与税は次の計算式にあてはめると簡単に計算できます。

贈与財産の基礎控除後の課税価格	税率(%)	控除額(万円)
200万円以下	10	-
200万円超～300万円以下	15	10
300万円超～400万円以下	20	25
400万円超～600万円以下	30	65
600万円超～1000万円以下	40	125
1000万円超～	50	225

① 贈与財産の課税価格(注1) - 基礎控除(110万円)

= 贈与財産の基礎控除後の課税価格

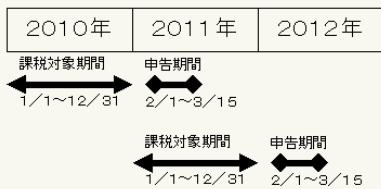
② ① × 税率 ※ - 控除額 ※ = 納付すべき贈与税 (※ 贈与税速算表)

注1 贈与した金額に、みなし贈与財産を加算、非課税財産を減算

### 贈与と申告の時期

贈与税の対象期間は、1月1日～12月31日までの暦年です。例えば、2010年(1月1日～12月31日)に300万円の贈与を受けた場合、基礎控除の110万円が適用され税額は19万円となります。申告は2011年(2/1～3/15)に行います。2011年は、また基礎控除の110万円を適用することが可能です。仮に、12月に110万円、翌年1月に110万円贈与した場合、

2カ月で220万円を無税で贈与が可能です。しかも、贈与の金額が非課税(基礎控除110万円)枠内であれば、申告の必要もありません。



### 贈与の成立には「合意」が必要

贈与は、贈与する側・贈与を受ける側の合意が大前提。単に、「あげます」「もらいます」という口約束だけでなく、贈与契約書の作成、金銭のやりとりを振込で行う等、証拠を残しておくことによいでしょう。形式的ではなく実質的に財産をわたす(通帳や印鑑を渡す等)ことも重要です。

### 「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置」の拡充等

#### 制度のポイント

- もらう人(受贈者)・・・20歳以上
- あげる人(贈与者)・・・直系尊属(親・祖父母・曾祖父母)、年齢制限なし
- もらうもの(贈与財産)・・・**居住用家屋取得のための金銭**  
※対象となる家屋については、床面積50m<sup>2</sup>以上等の条件
- 非課税枠
  - a.平成21年1月1日～平成22年12月31日・・・500万円
  - b.平成22年1月1日～平成22年12月31日・・・**1,500万円**
  - c.平成23年1月1日～平成23年12月31日・・・**1,000万円**

#### 受贈者の所得制限

- a・・・贈与を受けた年の所得制限なし
- b・c・・・贈与を受けた年の合計所得金額2,000万円以下

#### 居住要件

贈与を受けた翌年の3月15日までに家屋の引き渡しを受け、遅くとも年末までに引越しをしていること。

#### 申告要件

翌年2月1日～3月15日までに贈与税の申告が必要。

#### ポイント

**居住要件・申告要件を満たしていない場合は、通常の贈与として取り扱われます。**

#### 他の控除等との併用が可能

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置は、以下の相続時精算課税制度と暦年贈与のいずれかと併用が可能です。

#### ■ 相続時精算課税制度を併用・・・最大4,000万円が非課税。

	従来	平成22年	平成23年
住宅取得資金の贈与に係る相続時精算課税の特例における贈与税の特別控除枠	<4,000万円>	<4,000万円>	<3,500万円>
住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税枠	500万円	1,500万円	1,000万円

#### ■ 暦年贈与を併用・・・上記非課税枠+110万円が非課税。

	従来	平成22年	平成23年
暦年贈与の非課税枠	<610万円>	<1,610万円>	<1,110万円>
住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税枠	500万円	1,500万円	1,000万円

※2010年9月1日現在の法令に基づき制作しています。申告の際は最寄りの税務署等にてご確認ください。

今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。