

マイホーム購入のための資金援助（贈与税）

Question 3

父からマイホームの頭金を援助してもらおうつもりです。

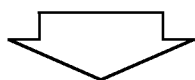
マイホームの頭金の贈与には特例があると聞きましたが、教えてください。

Answer

父、母、祖父、祖母から住宅用家屋の新築、または住宅用家屋（一部の中古住宅を含む）の取得及び増改築等のための金銭（資金）贈与を受けた場合には、一定の要件に該当すれば、贈与税の負担を軽減する特例があります。

この特例を「住宅取得資金の贈与の特例」といいます。

この特例を活用しますと、マイホームの頭金の援助を受けたとしても、



550万円以下の贈与については、贈与税はかかりません。

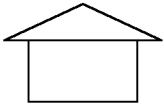
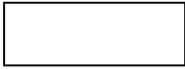
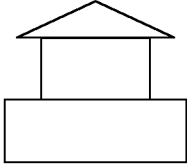
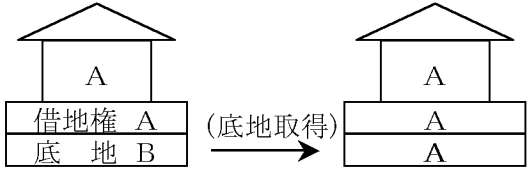
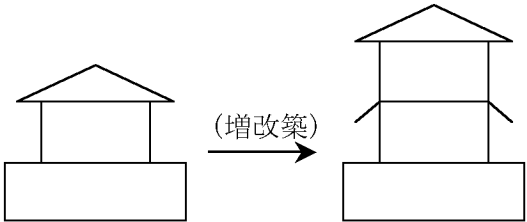
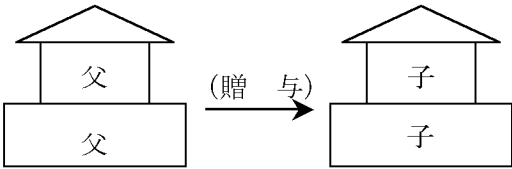
550万円超 1,500万円以下の贈与については、贈与税の軽減措置があります。

贈与する金額	贈 与 税		
	(a) 通常の場合	(b) 特例の場合	(c) 軽減額(a)-(b)
550万円	84.5万円	0万円	84.5万円
600万円	101.5万円	5万円	96.5万円
700万円	136.5万円	15万円	121.5万円
800万円	176万円	25万円	151万円
900万円	216万円	35万円	181万円
1,000万円	260.5万円	45万円	215.5万円
1,100万円	305.5万円	55万円	250.5万円
1,200万円	355万円	65万円	290万円
1,300万円	405万円	75万円	330万円
1,400万円	455万円	90万円	365万円
1,500万円	505万円	105万円	400万円
1,600万円	555万円	126.5万円	428.5万円
1,700万円	609.5万円	153.5万円	456万円
1,800万円	664.5万円	185.5万円	479万円
1,900万円	719.5万円	220.5万円	499万円
2,000万円	774.5万円	260万円	514.5万円

この特例を受けるための要件は、次の通りです。

区分	形態	内容
(1) 贈与の形態		父母又は、祖父母からの贈与で次のいずれかに該当する金銭の贈与 ① 住宅用家屋（及び、ともに取得する土地等）を新たに取得するための金銭の贈与 ② 住宅の買換え、建替えをするための金銭の贈与 ③ 住宅の増改築をするための金銭の贈与
(2) 適用を受ける人 (贈与を受ける人)	共通要件	① 合計所得金額 1,200 万円（給与収入ならば 1,442 万円）以下であること ② 国内に住所があること ③ 過去にこの特例の適用を受けたことがないこと
	住宅を新たに取得するケース	○ その贈与前 5 年以内において、夫婦とも、住宅用家屋を所有していないこと
	住宅の買換え・建替えをするケース	○ 現在の持家（住宅）を贈与の年の翌年 12 月 31 日までに売却又は滅失させること
	住宅の増改築等をするケース	—
(3) 適用対象となる住宅用家屋	住宅を新たに取得するケース	① 適用対象者の住宅用家屋（店舗兼住宅の場合は床面積の 2 分の 1 以上が専ら居住用）であること ② 新築住宅、又は中古の場合は、20 年以内（耐火建築物は 25 年以内）に建築されたものであること
	住宅の買換え・建替えをするケース	③ 床面積 50 ㎡以上であること ④ 国内にあること
	住宅の増改築等をするケース	増改築等の工事費用が 1,000 万円以上又は、増改築等による床面積の増加が 50 ㎡以上であること

< 特例の対象となる贈与・ならない贈与 — ケーススタディ >

特例の対象となる贈与	特例の対象とならない贈与
住宅用家屋の新築又は取得するための資金の贈与 	将来、住宅の敷地の用に供する予定の土地を取得するための資金の贈与 
住宅用家屋の新築又は取得とともにその敷地の用に供される土地（借地権）を取得するための資金の贈与 	現存する居宅の敷地の用に供している土地（底地）を取得するための資金の贈与 
現存する居宅を増改築するための資金の贈与 	家屋、土地等そのものの贈与（いわゆる物件贈与） 

ワンポイントアドバイス

1 翌年以降の贈与には注意

注意しなければならないことは、この特例を受けた年の翌年以降4年間における贈与です。

既に、基礎控除額110万円を5年前前借りしたかたちで利用しているため、以降4年間に関しては、たとえ1万円でも贈与があれば贈与税がかかります。

2 贈与資金を一時的にせよ、定期預金に預け入れるのは禁物

親から贈与を受けてすぐに、新築又は取得の資金に充てないときがあります。

例えば、田舎の父親は急いで500万円というお金を送ってきたが、建物が建築中で大工さんへの支払時期がまだ来ていない、といったケースです。

このような時に500万円のお金を、一時的にせよ定期預金あるいは株式投資などに充ててしまうと、住宅取得資金の贈与の特例は受けられません。

住宅取得資金の贈与の特例で、一番否認される事例がこのケースです。

従いまして、親からの贈与を受け、支払までに時間がある場合には普通預金に預け入れておく方が賢明といえそうです。

3 借入金の返済に充当した場合

既に借入れをしている方が、住宅取得資金の贈与の特例による贈与を受けた金銭を、銀行からの借入金の返済に充てた場合には、間接的には住宅取得資金に充てたこととなりますが、新築又は取得の対価に充てていませんので、贈与税の特例の適用を受けることはできません。

4 設計図の段階でのマンションの取得

住宅取得資金の贈与の特例は、贈与を受けた金銭で、贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅用家屋を**取得**し、これを居住の用に供したとき、又は同日後遅滞なく居住の用に供することが確実であると見込まれる場合に適用されます。

例えば、いわゆる設計図の段階でマンションを契約し、完成予定は来年の10月といった場合、年内に契約し、その手付金に父からの贈与資金を充当するといった場合が考えられます。

しかし「取得」とは、家屋の引渡を受けることと解釈されますので、マンションが完成する来年の10月以後引渡を受けたときに**取得**したことになりますから、住宅取得資金の贈与の特例の適用を受けることはできません。

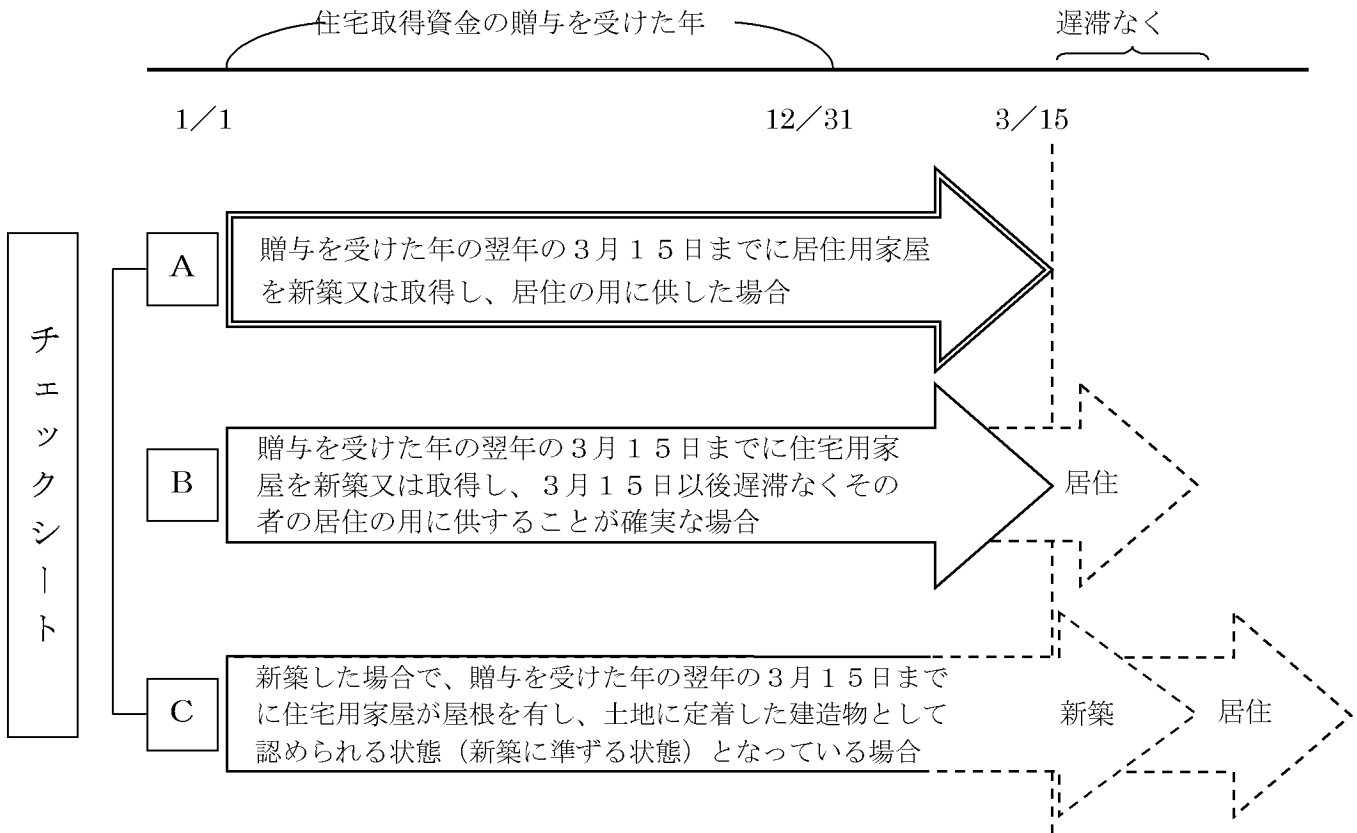
特例適用チェックシートの使用法

1 特例判定フローチャート

2 添付書類に関するチェックシート（住宅を新たに取得するケース）

次の書類を添付することになります。

なお、添付書類は本件特例を適用する者の状況により、次の3通りとなります。



(注) 「新築」は、住宅取得資金の贈与を受けた者が、工事請負契約などにより住宅用家屋を新築した場合を、また「取得」は、建築後使用されたことのない住宅用家屋又は建築後使用されたことのある住宅用家屋を購入した場合を示します。

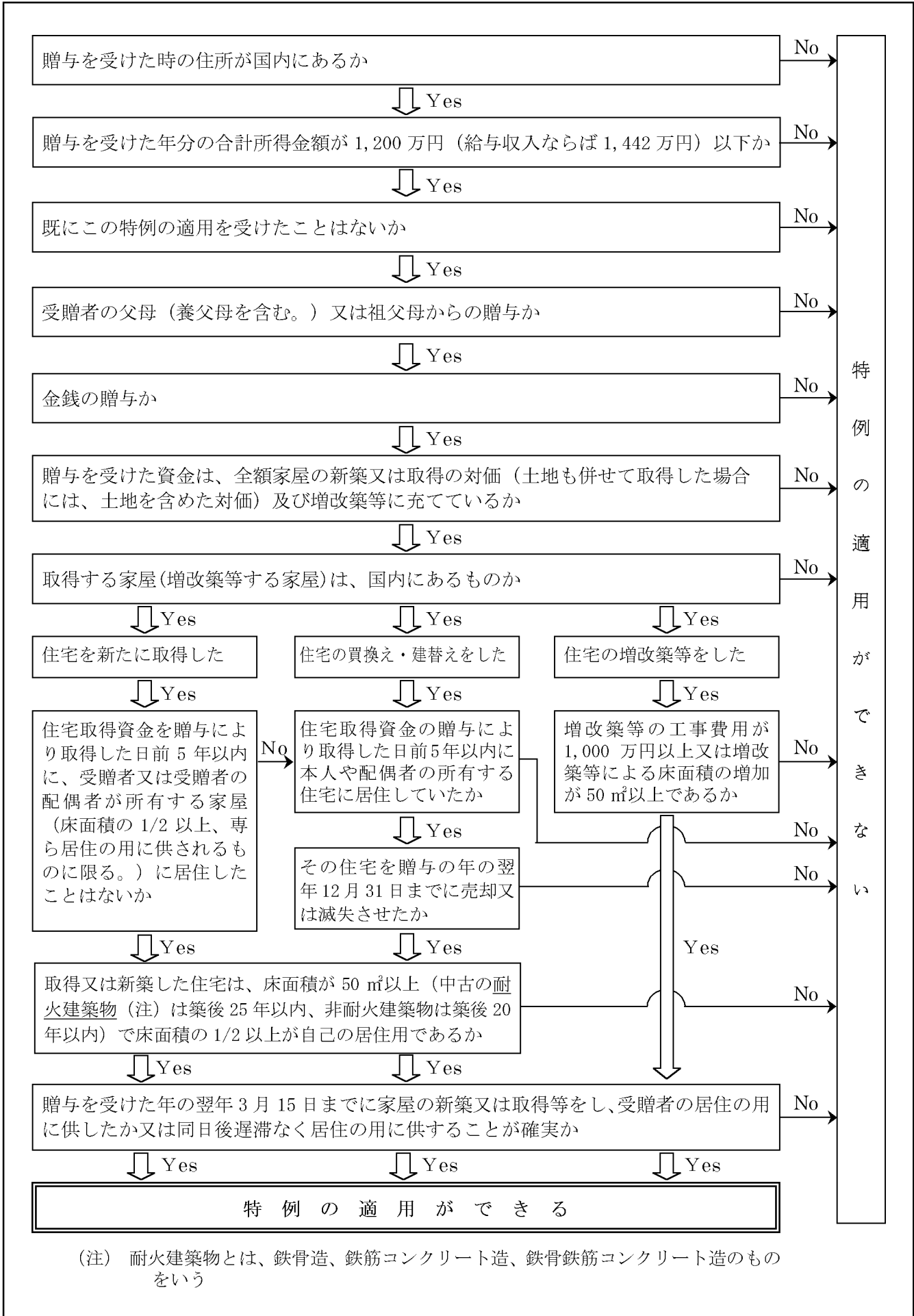


まず第1に、適用要件に該当していることを、フローチャート 1 で確認します。

次に、添付書類について特例適用を受ける者の状況により、

チェックシート 2 -	A	}	の3つのうち、どれに該当するかを確認した上で、どのような書類が必要になるか確認を行います。
チェックシート 2 -	B		
チェックシート 2 -	C		

1 住宅資金贈与の特例判定フローチャート（平 13.1.1 以後贈与分）



2 チェックシート

(住宅を新たに取得するケースについての添付資料に関するチェック項目)

区分	チ ャ ッ ク シ ャ ー ト
共通資料	<p>贈与税の申告書に、次の書類を添付しましたか。</p> <p>① 平成13年分の合計所得金額を明らかにする書類（給与所得の源泉徴収票等） ※ 所得税の確定申告書を提出された人は、添付していただく必要はありません。</p> <p>② 贈与を受けた日の5年前の日以後、あなた又はあなたの配偶者の所有する家屋に居住していなかったことを明らかにする書類 例： アパートを借りていた場合には、賃貸借契約書又は支払家賃の領収書の写し等、親と同居していた場合には、その家屋の登記簿謄本など</p> <p>③ あなたの戸籍の謄本又は抄本（贈与を受けた日以後に作成されたもの）</p> <p>④ あなたの戸籍の附票の写し（贈与を受けた日以後に作成されたもの）</p>



A	<p>① 新築又は取得した家屋の登記簿謄本又は抄本</p> <p>② あなたの住民票の写し（新築又は取得した家屋に居住した日以後に作成されたもの）</p>
B	<p>① 新築又は取得した家屋の登記簿謄本又は抄本</p> <p>② 住宅用家屋の新築又は取得後直ちに居住することができない事情及び居住する予定時期を記載した書類</p> <p>③ 住宅用家屋を遅滞なく居住の用に供すること及び居住したときは、遅滞なく「住民票の写し」を所轄税務署長に提出することを約した書類</p>
C	<p>① 家屋の新築工事の請負契約書その他の書類で、その家屋が住宅用家屋に該当することを明らかにするもの又はその写し</p> <p>② 住宅用家屋の工事が屋根（その骨組みも含まれます）を有し、定着した建造物として認められる時以後の状態にあることを証するその工事を請け負った建設業者等の書類で、工事の完了予定年月の記載があるもの</p> <p>③ 住宅用家屋を遅滞なく居住の用に供すること及び居住したときは、遅滞なく「新築又は取得した家屋の登記簿謄本又は抄本」及び「住民票の写し」を所轄税務署長に提出することを約する書類で、居住する予定時期の記載があるもの</p>