

# 相続ニュース

Vol.0132

2017年2月27日(月)

担当：MS事業部 太田

〒460-0002

名古屋市中区丸の内 3-22-21

損保ジャパン日本興亜名古屋ビル 1F

ASK 税理士法人

TEL 052-971-1122 FAX 052-971-4488

## 住宅取得等資金の贈与の特例

### はじめに

相続税対策として生前に相続財産の一部を贈与してもらう方法はよく知られています。しかし、年間で110万円を超える贈与を受けると贈与税がかかるため、あまり大きな節税効果は見込めません。そこで今回は最大1,200万円を非課税で贈与できる住宅取得等資金の贈与の特例についてお話しさせていただきます。

### 住宅取得等資金の贈与の特例とは

父母や祖父母などの直系尊属から住宅購入資金等の贈与を受けた場合、最大で1,200万円まで贈与税が非課税となります。その要件として

- ①贈与を受けた人が20歳以上であること
- ②床面積の2分の1以上が居住用であること
- ③翌年3月15日までに住宅の引き渡しを受け、居住していること

等があります。

贈与のタイミングを住宅の引渡時期が確定してから決定しないと、うっかり③の要件を満たすことが出来なくなってしまうかもしれませんので、注意が必要です。

### 小規模宅地の特例との兼ね合い

宅地については一定の要件を満たす場合に、土地の評価を80%減額できる制度(小規模宅地の特例)があります。

被相続人の自宅について80%の減額を適用するには、下記のいずれかの要件を満たさなくてはなりません。

- ①配偶者が取得する
- ②同居親族が取得して、申告期限まで居住する
- ③別居親族が相続開始前3年以内に自己の所有する家屋に居住したことが無い場合

住宅取得等資金の贈与で住宅を購入した場合は②や③の要件を満たす事は難しくなります。つまり今まで同居をしていて、小規模宅地の特例の要件を満たす子に住宅取得資金の贈与をする場合には、小規模宅地の特例が使えなくなるかもしれないことを考慮に入れなくてはなりません。

一方で自宅を相続する予定が無い子や相続人でない孫への贈与であれば、そもそも小規模宅地の特例の適用を受ける事が出来ませんので、住宅取得等資金の贈与の特例は相続対策として非常に有効な手段になります。

### おわりに

住宅取得等資金の贈与は大きな節税に繋がります。しかし節税になるからといって、本来必要のない住宅やオーバースペックの住宅を取得する事は本末転倒です。

自身のライフプランや小規模宅地の特例との兼ね合いもあり、とてもデリケートな問題となります。この制度の利用を考えている場合は、是非一度ASKにご相談下さい。最適なプランを提案させていただきます。