

子供の住宅取得支援

子供が住宅を取得する場合に、金銭的に余裕のある親が支援することがあります。しかし、親が資金を提供し、取得した住宅を子供の名義にするとその提供した資金は子供に対する「贈与」となり、多額の贈与税が課税されてしまいます。しかし、一定の要件に該当すれば贈与税が減免されることもあります。以下ケースごとに贈与税の負担との関係性を比較してみました。

1. 前提条件

息子が5,000万円の戸建て住宅(土地・建物)を取得する。
息子は預金で1,000万円、住宅ローン2,500万円、不足分の1,500万円は親からの援助とする。

2. ケースごとの比較

(ケース1) 1,500万円の現金を単純に親からの贈与とする。

贈与税 (1,500万円-110万円) × 50% - 225万円 = 470万円

(ケース2) 1,500万円の贈与につき、住宅取得資金等の贈与の特例(暦年課税)を適用する。

贈与税 95万円(5分5乗方式)

注1) この特例を適用すると翌年以降4年間は贈与税の基礎控除110万円は使えなくなります。

注2) 2005年までの贈与をもってこの特例は廃止されます。

注3) 土地の取得の場合は、建物と併せて取得する場合にのみ適用されます。

(ケース3) 1,500万円の贈与につき、相続税精算課税制度の特例を適用する。

贈与税 0円 (1,500万円 < 2,500万円)

注1) この特例は65歳以上の親から20歳以上の子である推定相続人に対する贈与で、生涯で2,500万円(2005年までの一定の住宅取得であれば+1,000万円)までの贈与は贈与税はかかりませんが、2,500万円を超えれば超えた金額の20%の贈与税がかかります。

注2) 親の相続のときに、この特例により贈与した財産を贈与時の価額で相続財産に加算して相続税を計算することになりますが、その結果相続財産が基礎控除額(5,000万円+1,000万円×相続人)以下の場合には相続税はかかりません。

注3) 適用後は、選択した親からの贈与につき一般の110万円の控除は生涯使えなくなります。

(ケース4) 1,500万円を親から息子に対する貸付金とする。

贈与税はかかりませんが、事実上の「贈与」と認定されないよう、契約書を作成し、金利を上乗せした定期的な返済の事実を証拠として残すよう留意する必要があります。

(ケース5) 親の資金提供分である1,500万円分、つまり住宅の1/3の持分は親の名義にする。

贈与税はかかりませんが、親の相続のときに住宅の1/3の持分は親の相続財産となります。

その場合の相続税の課税価額は、相続時の住宅(土地・建物)の評価額となります。

3. 解説

- ・ ケース1は贈与税の負担が大きすぎるので、事実上不可能といってもいいでしょう。少ない金額を長年に渡って贈与し、贈与された資金をプールしてから住宅を取得すれば、贈与税は抑えることができます。例えば、150万円を10年間贈与した場合の、累計贈与税額は40万円ですみます。
- ・ ケース2の特例は、550万円までは贈与税はかかりませんが、1,500万円までの金額は贈与税が軽減されますが、利用できるのは2005年末で終了となります。
- ・ 住宅を息子の妻との共有名義にする場合には、妻の持分は妻の親から贈与を受け、その部分につきケース2又は3の贈与税の特例を適用することもできます。

上記は現行税制に基づき適用されるもので、詳細な適用要件が必要です。実施に当たっては専門家にご相談の上、ご自身の責任で実施いただきますようお願いいたします。

大阪市天王寺区堂ヶ芝1丁目11番16号桃陽ビル202号 西野会計事務所

TEL 06-6774-8282 FAX 06-6774-8281

E-mail : nishikai@kiu.biglobe.ne.jp

URL : <http://www.5a.biglobe.ne.jp/~nishino>