



## 子供に住宅資金を贈与するなら

### 1. 今年で特例が終わります

相続対策で親が子供にお金を生前贈与する場合があります。そして、子供がそのお金を自宅の購入資金に充てるなら、贈与税の特例を受けられます。また、この自宅を購入するための特例には下記の2種類があります。

550万円まで贈与税が0の特例

この特例を使うと、550万円までは贈与税が0になります。また、1,500万円までは贈与税が安くなります。下記に特例を使う場合と使わない場合の比較をしてみます。

贈与額	贈与税 (特例)	贈与税 (通常)
550万円	0	67万円
1,000万円	45万円	231万円
1,500万円	95万円	470万円

3,500万円まで贈与税が0の特例

この特例は相続時精算課税制度を使ったもので、3,500万円までは贈与税0です。ただし、これを超えると、超えた金額に20%の贈与税がかかります。

また、この制度を使って贈与された金額は、親の相続が発生した段階で、親名義の財産に加算されて相続税の計算をします。もちろん、支払った贈与税は控除することができます。

### 2. 来年以降はどうなる？

来年以降は「子供が自宅を買うために親からお金をもらう趣旨の制度」自体が無くなります。つまり、上記の特例が無くなるのです。来年以降に子供に贈与したいなら、2,500万円までは贈与税が0の相続時精算課税制度だけです。この制度はお金だけでなく、

どんな財産にでも使えます。そのため、「子供が自宅を購入するため」という趣旨はなくなります。

### 3. 年末までに自宅が完成しないなら

では、今年までの特例を利用して、子供に贈与をする場合、どんな点に注意すべきでしょうか。特に年末までに自宅が完成しない場合に注意しなければなりません。年末までに完成しなくても、下記の状態になっていれば問題ありません。もし、これらの要件が満たせない場合は、親との共有名義にすれば問題ありません。

工事請負契約などにより自分で建てる場合

来年の3月15日までに、ある程度まで完成していることが必要です。ある程度とは、屋根があり、建物として認められる状態(いわゆる棟上げの状態)以後のことをいいます。また、完成後は早めに住まなければなりません。

新築の一戸建や分譲マンションを購入する場合

来年の3月15日までに引渡しが終わっていることが必要です。

中古の一戸建、マンションを購入する場合

木造などの場合には、取得した日前20年以内に建築されたもの、鉄筋コンクリート造りなどの場合には、取得した日前25年以内に建築されたものであることが必要です。

### 4. まとめ

今年で終わりの制度を使って、自宅を購入するなら待ったなしです。今から建てる方は間に合いませんが、これから購入する方は間に合います。子供の自宅購入と生前贈与とからめて検討してみたいかがでしょうか。

日本中央税理士法人 / 株式会社 日本中央会計事務所

東京本社 TEL: 03 - 5405 - 4621 FAX: 03 - 5405 - 4622

大阪本社 TEL: 06 - 4802 - 6665 FAX: 06 - 4802 - 6664

URL <http://www.j-central.jp> E-mail [info@j-central.jp](mailto:info@j-central.jp)

匿名組合のことなら  
相続のことなら

<http://www.tokumeikumiai.com>

[http://www.anshin\\_souzoku.com](http://www.anshin_souzoku.com)