

買換え時の資金援助

精算課税制度より住宅資金の提供を受けた後に、非課税制

相続時精算課税制度の特例により父から600万円の資金援助を受け、現在のマンションを購入したのが4年前。しばらく快適に過ごしていたのですが、長男の小学校入学、次男の誕生で、どうにも手狭になってきました。父は1,000万円

までなら資金を出してやるから、もっと広くて実家に近い一戸建て住宅に移れといってくれています。私自身には資金がなく、そうしたものと悩んでいます。いい知恵があればお貸してください。

相続時精算課税制度により住宅資金を受けた後でも、住宅資金の非課税制度の適用は受けられます。

●相続時精算課税制度の住宅資金の贈与の特例は、平成15年から開始された制度で、その概要はすでに見たとおりです。(➡ 70ページ)

●一方、住宅資金の非課税制度は、直系尊属である父母や祖父母などから、20歳以上の子や孫へ住宅取得等資金が贈与された場合、子や孫等は確定申告することで、平成22年中の贈与であれば1,500万円まで贈与税を非課税にできるという制度でした。

●相続時精算課税制度と住宅資金の非課税制度は、重複して利用することができます。したがって、以前に相続時精算課税制度により父親から600万円をもらっていたとしても、新たに住宅資金の非課税制度を活用することは可能です。

●なお、お母さんからの資金援助について、別に相続時精算課税制度の住宅資金贈与の特例を適用することも可能です。贈与税がかからないのは2,500万円までの資金援助です。

(あなたに返済能力があるなら、親に担保を出してもらってあなたが銀行ローンを借りては)

●また、親御さんが出してくれるという500万円を銀行預金にしてもらい、その預金を担保にしてあなたが銀行から500万円の住宅資金のローンを受ける、という方法もあります。

●この方法ですと、買換えた住宅は100%あなたの名義にすることができます。預金を担保にした場合のローン金利は、その預金金利にある程度の率を上乗せされるぐらいですから、返済もラクでしょう。ただし、この方法は、他の借入金を含めてあなたの収入で返済能力がある場合に限られます。

●毎月の返済が大変だということで1年してから

預金を解約して一括返済すると原則的には贈与税がかかりますが、もしこのとき、お父さまが満65歳以上であれば、相続時精算課税制度を選択し、預金500万円の贈与を受ければ、2,500万円までの非課税枠内におさまりますので、贈与税0で返済可能です。

(親と共有名義で買い、将来親の持分を譲り受ける、贈与を受ける方法も)

●もうひとつの方法は、「新しい一戸建てをあなたと親御さんの共有名義で購入し、しばらくたってから親御さんの持ち分をあなたが買い取る」という方法です。

●この方法のミソは、一戸建てを共有名義にする際、親御さんの持ち分を建物部分だけにすることです(図の①)。こうしておけば、「建物は年がたつにつれてその価値が低くなる」のですから、将来あなたが親御さんから建物部分の持ち分を買い取る時、買い取り価格が低くてすむわけです。

●この場合の買い取り価格は、通常の時価であれば、親子間の売買であっても贈与の問題は発生しません(図の②)。といっても、時間がたてば建物の価値は低くなるわけですから、親御さんが持ち分を取得するに際して出費した額から経過した時間に応じた減価償却費を差し引いた額で買い取ればいいわけです。つまり、あなたが親御さんに支払う額は、親御さんが建物の購入にあたって支払った額より、減価償却費分だけ少なくてすむ、ということになります。

●たとえば10年後、次の買換えを考えはじめるころには、建物の価値は新築のときよりぐんと低くなっているでしょう。その分だけ、あなたが親御さんに支払う金額は少なくてすむわけです(図の③)。

●また、親御さんの持分は、相続時精算課税制度の特別控除枠に限りを利用するなどして贈与を受ける方法もあります。相続時に贈与財産が相続財産に加算されたとしても相続税の負担に問題がないと判断できれば、贈与を選択するのも良いでしょう。

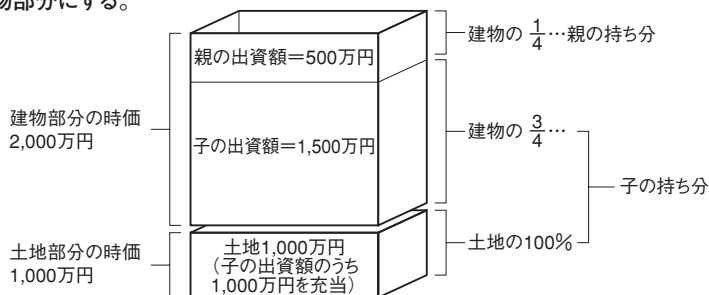
●親御さんの持ち分をそのままにしておくというのも、将来の相続を考えて有利な節税対策にもなります。

●なお、この方法は土地と建物を別々に登記できる一戸建住宅には有効ですが、マンションの場合はむずかしいと考えておいてください。

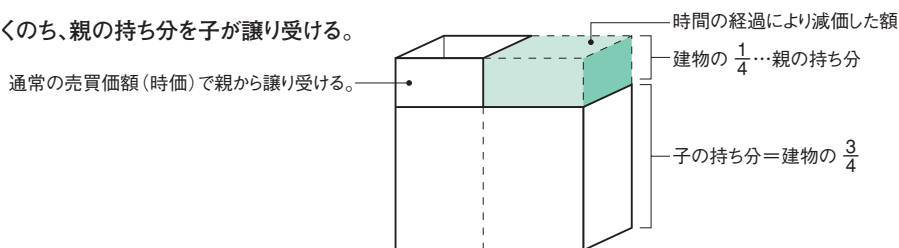
▶親と共有名義で購入し、のち親の持ち分を譲り受ける方法

購入する物件価格…3,000万円
 (建物部分=2,000万円・土地部分=1,000万円)
 出資額……子=2,500万円
 親= 500万円

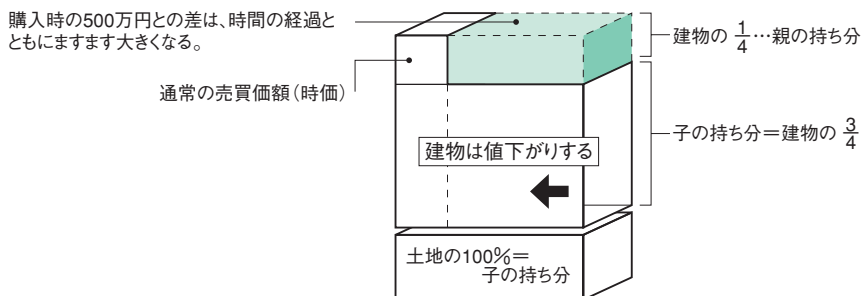
①登記では、親の持ち分を建物部分にする。



②しばらくのち、親の持ち分を子が譲り受ける。



③譲り受ける時期を遅らせると、結果はさらに有利に。



●節税のコツ

生前贈与を活用した相続税・贈与税のトータルな税負担の軽減策は、相続税の実効税率と贈与税の実効税率を比較しながら行うことが大切です。相続税の実効税率よりも低い贈与税の実効税率が適用される金額で贈与をこまめに行うことがポイントです。

▶ 相続税実効税率表(相続人子1人の場合)

取得価額	新税率適用	実効税率
7,000万円	100万円	1.4%
1億円	600万円	6%
1億5,000万円	2,000万円	13.3%
2億円	3,900万円	19.5%
3億円	7,900万円	26.3%
5億円	1億7,300万円	34.6%

▶ 贈与税(単純贈与)実効税率表

贈与額(基礎控除前)	税額	実効税率
110万円	0	0%
200万円	9万円	4.5%
300万円	19万円	6.33%
500万円	53万円	10.6%
850万円	171万円	20.1%
1,000万円	231万円	23.1%
1,250万円	345万円	27.6%
1,500万円	470万円	31.3%
2,000万円	720万円	36%



現時点で7,000万円の遺産をもらえる1人子に贈与する場合

●相続税の実効税率が1.4%よりも低い贈与税の実効税率が適用される金額を贈与すれば節税できます。この場合0%の110万円以下が適当です。こうすると、110万円を贈与したとすれば贈与税は0。したがって、相続税 = $\{(7,000万円 - 110万円) - (5,000万円 + 1,000万円 \times 1)\} \times 10\% = 89万円$ よって11万円節税できた計算になります。