

主催：株式会社KACHIEL

～ 生前贈与徹底解説シリーズ：第2回（全3回）～

住宅取得等資金を活用した生前対策の重要論点

令和6年7月18日（木）



税理士法人レディング 代表
税理士・公認会計士 木下勇人

2009年、名古屋で相続専門税理士法人を設立し、富裕層に対する不動産・財産コンサルティング、オーナー社長への事業承継コンサルティングを中心に業務を展開。2017年9月に東京事務所開設。現在、東京税理士会麹町支部所属。代表社員木下勇人の主な著書に、「税理士が身につけるべきコーディネート力（清文社）」「相続・事業承継に役立つ生命保険活用術（清文社）」「ホントは怖い相続の話（ぱる出版）」がある。2021年6月東京事務所を四ツ谷（麹町支部へ転籍）へ移転し、同日に木村英幸税理士を代表社員として迎え入れ、つくば支店を開設。相続・事業承継・M&Aに対応する事務所となるべく、全国の税理士先生との連携を進めてまいります。



代表社員：木下 勇人

税理士
公認会計士
不動産鑑定士 第2次試験合格
宅地建物取引士
ファイナンシャル・プランナー



代表社員：木村 英幸

税理士
行政書士

■ 税理士法人レディング 基本データ

■東京事務所（他に名古屋事務所、つくば事務所あり）
〒102-0085 東京都千代田区六番町1-13-1 ハイツ六番町501
TEL：03-6265-4903 FAX：03-6265-4904
URL：https://www.leding.or.jp Email：info@leding.or.jp

歴史的経緯と全体像の確認

経済危機対策関係の改正

目 次			
はじめに.....	539	二 試験研究を行った場合の法人税額の 特別控除の特例の創設.....	545
第一 所得税関係.....	539	三 その他の所要の整備（法人税の額か ら控除される特別控除額の特例）.....	554
一 試験研究を行った場合の所得税額の 特別控除の特例の創設.....	539	第三 相続税・贈与税関係.....	557
二 その他の所要の整備（所得税の額か ら控除される特別控除額の特例）.....	542	直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受 けた場合の贈与税の非課税の創設.....	557
第二 法人税関係.....	544		
一 中小企業の交際費等の損金不算入 制度.....	544		

はじめに

現在の危機的な経済・金融情勢に対しては、景気の底割れを防止する等の観点から、財政出動に関する国際協調の実践も念頭に置きつつ、雇用対策や金融対策をはじめ、幅広い分野にわたる「経済危機対策」が取りまとめられたところです（平成21年4月10日「経済危機対策」に関する政府・与党会議、経済対策閣僚会議合同会議）。

この中で、税制についても、政策手段を総動員する観点から措置を講ずることとされ、経済の下支えや将来の成長力を高める措置を厳選する中で、特に現下の需要不足に対処する観点から、政府及び与党の検討の上、

- ① 住宅取得等のための贈与税の軽減（生前贈与の促進により高齢者の資産を活用した需要の創出）
- ② 中小企業の交際費課税の軽減（中小企業支援等による経済の下支え）
- ③ 研究開発税制の拡充（将来の成長力の強化）を行うこととされたところです。

これらの内容を盛り込んだ租税特別措置法の一部を改正する法律案は去る4月27日に国会に提出され、6月19日に可決・成立し、6月26日に公布（平成21年法律第61号）・施行されました。

■住宅取得等資金贈与（創設：措法70の2）

【租税特別措置法の一部を改正する法律案】

平成21年4月27日 国会提出

平成21年6月19日 可決・成立

平成21年6月26日に公布（平成21年法律第61号）・施行

経済危機対策関係の改正	本文 参照頁
<p>3 相続税・贈与税関係</p> <p>○ 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税の創設</p> <p>平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に、20歳以上の者がその直系尊属からの贈与（贈与者の死亡により効力を生ずる贈与を除きます。）により取得した金銭で、自己の居住の用に供するための住宅用家屋の新築、取得又は増改築等に充てるためのものについては、500万円まで贈与税の課税価格に算入しないこととされました。</p>	557

■ 住宅取得等資金贈与の歴史的経緯

1. 平成21年度 経済危機対策により創設（リーマンショック対策で2年間）
2. 平成22年度 改正（限度額引き上げ、2年間延長）
3. 平成23年度 改正（内容一部拡充）
4. 平成24年度 改正（限度額引き上げ、3年間延長）
5. 平成25年度 改正（内容一部拡充）
6. 平成26年度 改正（内容一部拡充）
7. 平成27年度 改正（限度額引き上げ、判定要件の変更、4.5年間延長）
8. 平成29年度 改正（2.5年間延長）
9. 令和3年度 改正（限度額一部引上げ）
10. 令和4年度 改正（既存住宅の要件緩和、判定要件の変更、2年間延長）
11. 令和6年度 改正（要件の一部変更（厳格化）、3年間延長）

各種要件の確認

資金贈与のタイミング検証①

0. 現在：令和6年7月
1. 新築マンションの取得時期：令和7年5月引渡し
2. 新築マンションの価格：5,000万円
3. 資金計画：
 - (1) 定期預金1,000万円（満期：令和7年2月）
 - (2) 父（65歳）からの贈与1,000万円
 - (3) 住宅ローン3,000万円（前提：金融機関からは満額回答）
4. 手付支払時期：令和6年10月に500万円
5. 残代金決済：完成引渡し時に4,500万円
6. 家族構成：父、母（父と同居）、長男（妻、子1人）

Q 1. 父からの贈与につき、住宅取得等資金贈与を適用させるためには、税理士として、どのようなアドバイスをすべきか？

Q 2. その他、考えておくべき検討事項はないか？

(The content of this table is intentionally blurred for privacy and confidentiality.)

(The content of this table is intentionally blurred for privacy and confidentiality.)

1. 要件の確認
2. 要件の確認
3. 要件の確認

4. 要件の確認
5. 要件の確認

6. 要件の確認
7. 要件の確認

(直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税)

第七十条の二

3 特定受贈者が第一項の規定の適用を受けた場合における相続税法第十九条第一項及び第二十一条の十五第一項の規定の適用については、これらの規定中「規定により」とあるのは、「規定並びに租税特別措置法第七十条の二（直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税）の規定により」とする。

この特例の適用を受けた特定受贈者に係る住宅取得等資金の贈与者が死亡した場合には、次の1又は2に掲げる場合であつても、この特例により贈与税の課税価格に算入されなかつた住宅取得等資金の金額は、その住宅取得等資金の贈与者の死亡に係る相続税の課税価格の計算の基礎に算入されない。

1. 相続又は遺贈により財産を取得した者がその相続の開始前7年以内にその相続に係る被相続人から贈与により財産を取得したことがある場合（相法19①）。
2. 相続時精算課税適用者に係る相続税法第21条の9第5項に規定する特定贈与者が死亡した場合において、その特定贈与者から贈与により取得をした財産で相続時精算課税の適用を受けるものがある場合（相法21の15①，21の16①）。

実務上、誤りやすいミス事例

住宅取得等資金贈与に関する誤りやすい事例 1

■ 事例 1

令和6年中に親から住宅取得等資金の贈与を受け、翌年3月15日までに、贈与を受けた住宅取得等資金の全額を住宅用家屋の取得のための対価に充てたが、令和7年3月15日までに居住しない予定であるため、特例の適用はないとした。

▼ポイント

贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住しない場合であっても、取得した住宅用家屋を同日後遅滞なく受贈者の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は、一定の書類の添付により特例の適用が可能となります（措法70の2①、70の3①）。ただし、贈与を受けた年の翌年の12月31日までに受贈者の居住の用に供されていない場合は、特例の適用ができないため、修正申告書の提出が必要となります（措法70の2④、70の3④）。

【事例】
AさんがBさんに住宅取得資金を贈与した。Bさんは、この資金を住宅取得に使用しなかった。Aさんは、この贈与が、Bさんの住宅取得資金に充てられたと主張した。Bさんは、この資金を他の目的に使用したと主張した。Aさんは、この贈与が、Bさんの住宅取得資金に充てられたと主張した。Bさんは、この資金を他の目的に使用したと主張した。

【事例】
AさんがBさんに住宅取得資金を贈与した。Bさんは、この資金を住宅取得に使用しなかった。Aさんは、この贈与が、Bさんの住宅取得資金に充てられたと主張した。Bさんは、この資金を他の目的に使用したと主張した。Aさんは、この贈与が、Bさんの住宅取得資金に充てられたと主張した。Bさんは、この資金を他の目的に使用したと主張した。

一定の書類（左：東京国税局、右：名古屋国税局）







【事例】
AさんがBさんに住宅取得資金を贈与した。Bさんは、この資金を住宅取得に使用しなかった。Aさんは、この資金をBさんに返すつもりで、Bさんに貸付した。Bさんは、この資金を他の目的で使った。Aさんは、この資金をBさんに返すつもりで、Bさんに貸付した。Bさんは、この資金を他の目的で使った。

【事例】
AさんがBさんに住宅取得資金を贈与した。Bさんは、この資金を住宅取得に使用しなかった。Aさんは、この資金をBさんに返すつもりで、Bさんに貸付した。Bさんは、この資金を他の目的で使った。Aさんは、この資金をBさんに返すつもりで、Bさんに貸付した。Bさんは、この資金を他の目的で使った。

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Blurred content area]

[The content of this section is intentionally blurred for privacy and confidentiality.]

[Redacted content]

[The content of this section is intentionally blurred for privacy or security reasons.]

別紙参照（事例7つ）

令和4年度税制改正 令和6年度税制改正

① 贈与税の課税対象となる贈与財産

② 贈与税の課税対象となる贈与財産

③ 贈与税の課税対象となる贈与財産

④ 贈与税の課税対象となる贈与財産

⑤ 贈与税の課税対象となる贈与財産

⑥ 贈与税の課税対象となる贈与財産

Table with 2 columns and multiple rows, containing text that is heavily blurred and illegible.

[The content of this section is heavily blurred and illegible.]

(令和6年度税制改正) 住宅取得等資金贈与特例の延長

[The main content of the slide is heavily blurred and illegible.]

平成22年度税制改正 廃止 旧措法70の3の2

～住宅取得等資金の贈与を受けた場合の
相続時精算課税に係る贈与税の特別控除の特例～

通達確認（相基通21の15-1）

相基通21の15-1（相続税の課税価格への加算の対象となる財産）

法第21条の15第1項の規定による相続税の課税価格への加算の対象となる財産は、被相続人である特定贈与者からの贈与により取得した財産（相続時精算課税選択届出書の提出に係る財産の贈与を受けた年以後の年に贈与により取得した財産に限る（当該相続時精算課税選択届出書の提出に係る年の中途において特定贈与者の推定相続人となったときには、推定相続人となった時前に当該特定贈与者からの贈与により取得した財産を除く。）。）のうち、法第21条の3、第21条の4、措置法第70条の2第1項、第70条の2の2第1項、第70条の2の3第1項及び東日本大震災の被災者等に係る国税関係法律の臨時特例に関する法律（平成23年法律第29号）第38条の2第1項の規定の適用により贈与税の課税価格の計算の基礎に算入されないもの以外の贈与税の課税価格計算の基礎に算入される全てのものであり、贈与税が課されているかどうかを問わないことに留意する。（平15課資2-1追加、平21課資2-7、平21課資2-11、平22課資2-12、課審6-15、課評2-22、平25課資2-10、平27課資2-9改正、令5課資2-21改正）

（注）法第21条の12第1項に規定する相続時精算課税に係る贈与税の特別控除の金額に相当する金額及び所得税法等の一部を改正する法律（平成22年法律第6号）により廃止された措置法第70条の3の2第2項に規定する住宅資金特別控除額に相当する金額についても法第21条の15第1項の規定により相続税の課税価格に加算されることに留意する。

ただし、令和6年1月1日以後に特定贈与者からの贈与により取得した財産に係る同項の規定により相続税の課税価格に加算される金額は、当該財産の価額から相続時精算課税に係る基礎控除をした残額となることに留意する。

旧措法70の3の2（平成22年度税制改正により廃止）



旧措法70の3の2（平成21年廃止）





不明な点がある場合は、お問い合わせください。

お問い合わせ先：〒100-0001 東京都千代田区千代田 1-1-1 株式会社 〇〇〇〇

お問い合わせの件名：〇〇〇〇
お問い合わせの電話番号：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇

お問い合わせの件名：〇〇〇〇
お問い合わせの電話番号：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇



お問い合わせの件名：〇〇〇〇
お問い合わせの電話番号：〇〇-〇〇〇〇-〇〇〇〇



RESEARCH OPPORTUNITIES

2024-2025

Apply for research opportunities in various fields including biology, chemistry, physics, and engineering. The program offers a unique experience for students to work with leading researchers in their field. Applications are open to students from all backgrounds and are reviewed on a rolling basis. For more information, please visit our website or contact the program director.

For more information, please visit our website or contact the program director.

Apply for research opportunities in various fields including biology, chemistry, physics, and engineering.

Apply for research opportunities in various fields including biology, chemistry, physics, and engineering.

