

贈与税申告で判断に迷いやすい・誤りやすい事例

令和7年1月22日開催

(株) KACHIEL主宰

井上幹康税理士不動産鑑定士事務所

税理士・不動産鑑定士 井上幹康

講師プロフィール

井上 幹康 (いのうえ みきやす)

井上幹康税理士不動産鑑定士事務所
事務所HP : <http://mikiyasuzeirishi.com/>

Chatwork ID : [mikiyasu_zeimu_kantei](#)

《略歴》

- 1985年(昭和60年)生まれ、群馬県沼田市出身
- 早稲田大学理工学部応用化学科・同大学院卒
- 平成22年 IT系上場企業入社、経理実務全般を経験
- 平成24年 税理士法人トーマツ(現デロイトトーマツ税理士法人)高崎事務所に入社、東証1部上場企業含む法人税務顧問、税務調査対応、組織再編、IPO支援、税務DD業務、セミナー講師、資産税実務を経験。
- 平成30年7月 税理士として独立開業(浦和支部所属)
- 令和3年4月 不動産鑑定士としても開業(埼玉県知事登録)
- 現在 不動産・非上場株式の評価実務を中心に全国の税理士からの依頼に対応する傍ら、全国の税理士会支部研修講師、書籍執筆を行っている。

《著書》

- 「税理士のための不動産鑑定評価の考え方・使い方」(2021/11, 中央経済社) (単著)
- 「頻出事例・スキームにみる 非上場株式の評価Q&A60」(2023/12, 中央経済社) (単著)
- 「事例でつかむ 税務に活かす不動産鑑定評価」(2024/10, 税務経理協会) (単著)
- 「不動産オーナー・管理会社のための 事故物件対応ハンドブック」(2024/2, 日本法令) (共著)
- 「税務申告に欠かせない! ビジュアル 不動産鑑定評価」(2024/8, ぎょうせい) (共著)



目次

贈与税の課税財産

1. 建物所有者と異なる者が増改築を行う場合
2. 生命保険契約の契約者名義変更
3. 収益物件の建物のみ贈与する場合
4. 生計を一にする親族間の地代の授受
5. 相当の地代（固定型）でスタートし、その後地価が上昇している場合
6. 相続を機に相当の地代の支払いを止めた場合
7. 共有持分の贈与と放棄
8. 相続と共有持分の贈与・放棄
9. 時価より高い価額で非上場会社の増資が行われた場合

相続時精算課税関係

10. 相続時精算課税に係る基礎控除額110万円の留意点
11. みなし贈与と相続時精算課税
12. 養子縁組と相続時精算課税（3事例）

住宅資金贈与の特例

13. 住宅取得資金贈与を受けた翌年3月15日時点で居住していない場合
14. 住宅取得資金贈与を受けた翌年3月15日時点で建物未完成の場合（2事例）

贈与税の課税財産

1. 建物所有者と異なる者が増改築を行う場合

出典：福岡国税局資産課税課「令和5年分 誤りやすい事例（資産税関係）」（一部加筆）

参考：国税庁HPタックスアンサー「No.4557 親名義の建物に子供が増築したとき」

質問

父の所有家屋（時価500万円）に子供が1,000万円を出資して増改築（別棟として区分登記できない。）を行うが、この場合の課税関係はどうか。

なお、増改築前の父所有の家屋の時価（500万円）は、新築した時の価額から減価の額（減価償却費相当額）を差し引いた価額である。

1. 建物所有者と異なる者が増改築を行う場合

出典：福岡国税局資産課税課「令和5年分 誤りやすい事例（資産税関係）」（一部加筆）

参考：国税庁HPタックスアンサー「No.4557 親名義の建物に子供が増築したとき」

回答

（以下、回答内容がぼやけて見えます）

（以下、回答内容がぼやけて見えます）

$$\text{（以下、数式がぼやけて見えます）}$$

（以下、回答内容がぼやけて見えます）

2. 生命保険契約の契約者名義変更

出典：大阪国税局資産課税課「資産税関係 誤りやすい事例（贈与税関係 令和5年分）」

誤った取扱い

父が契約書及び被保険者となり保険料を負担していた生命保険契約について、今回、契約者を長男名義に変更し、今後は長男が保険料を負担することになったため、今まで父が払い込んでいた保険料相当額について、長男が贈与を受けたものとして贈与税の計算を行った。

2. 生命保険契約の契約者名義変更

出典：大阪国税局資産課税課「資産税関係 誤りやすい事例（贈与税関係 令和5年分）」

正しい取扱い

（以下は元の画像のぼかしされた内容です）

（以下は元の画像のぼかしされた内容です）

（以下は元の画像のぼかしされた内容です）

2. 生命保険契約の契約者名義変更

生命保険契約について契約者変更があった場合

【照会要旨】

生命保険契約について、契約者変更があった場合には、生命保険契約に関する権利の贈与があったものとして、その権利の価額に相当する金額について新しく契約者となった者に対し、贈与税の課税が行われることとなりますか。

【回答要旨】

相続税法は、保険事故が発生した場合において、保険金受取人が保険料を負担していないときは、保険料の負担者から保険金等を相続、遺贈又は贈与により取得したものとみなす旨規定しており、保険料を負担していない保険契約者の地位は相続税等の課税上は特に財産的に意義のあるものとは考えておらず、契約者が保険料を負担している場合であっても契約者が死亡しない限り課税関係は生じないものとしています。

したがって、契約者の変更があってもその変更に対して贈与税が課せられることはありません。ただし、その契約者たる地位に基づいて保険契約を解約し、解約返戻金を取得した場合には、保険契約者はその解約返戻金相当額を保険料負担者から贈与により取得したものとみなされて贈与税が課税されます。

出典：国税庁HP質疑応答事例

2. 生命保険契約の契約者名義変更

保険金のみなし贈与を活用した生前贈与

■ 具体例（補助資料：日本生命「相続に資する生命保険活用例（個人契約の終身保険編）」）



3. 収益物件の建物のみ贈与する場合

質問

父（70代）が所有する賃貸アパートとその敷地があります。父の所得税対策、相続税対策、認知症対策を兼ねて、父から長女へ建物のみ生前贈与を検討しています。贈与税の課税価格は以下通達評価額で問題ないでしょうか。なお、アパートローンは既に完済済みで抵当権もついていません。

賃貸アパート（建物）

年額家賃：約5,000,000円

固定資産税評価額：6,500,000円…①

通達評価額：4,900,000円…② = ① × (1 - 0.3 × 賃貸割合)

3. 収益物件の建物のみ贈与する場合

回答

● 建物のみ贈与する場合
建物のみ贈与する場合、贈与税の課税対象となるのは、建物のみとなります。建物のみ贈与の場合、建物の取得価額を基礎として、贈与税の課税額を算出します。建物の取得価額は、贈与を受けた者が、建物の取得に要した費用（取得費）を基礎として算出します。建物の取得費は、建物の取得に要した費用（取得費）を基礎として算出します。建物の取得費は、建物の取得に要した費用（取得費）を基礎として算出します。

● 建物のみ贈与する場合
建物のみ贈与する場合、贈与税の課税対象となるのは、建物のみとなります。建物のみ贈与の場合、建物の取得価額を基礎として、贈与税の課税額を算出します。建物の取得価額は、贈与を受けた者が、建物の取得に要した費用（取得費）を基礎として算出します。建物の取得費は、建物の取得に要した費用（取得費）を基礎として算出します。

● 建物のみ贈与
建物のみ贈与する場合、贈与税の課税対象となるのは、建物のみとなります。建物のみ贈与の場合、建物の取得価額を基礎として、贈与税の課税額を算出します。建物の取得価額は、贈与を受けた者が、建物の取得に要した費用（取得費）を基礎として算出します。建物の取得費は、建物の取得に要した費用（取得費）を基礎として算出します。

3. 収益物件の建物のみ贈与する場合

賃貸アパートの贈与に係る負担付贈与通達の適用関係

【照会要旨】

父親は、長男に対して賃貸アパート(建物)の贈与をしましたが、本件贈与に当たって、賃借人から預かった敷金に相当する現金200万円の贈与も同時に行っています。この場合、負担付贈与通達(平成元年3月29日付直評5外)の適用を受けることとなりますか。

【回答要旨】

敷金とは、不動産の賃借人が、賃料その他の債務を担保するために契約成立の際、あらかじめ賃借人に交付する金銭(権利金と異なり、賃貸借契約が終了すれば賃借人に債務の未払いがない限り返還されます。)であり、その法的性格は、停止条件付返還債務である(判例・通説)とされています。

また、賃貸中の建物の所有権の移転があった場合には、旧所有者に差し入れた敷金が現存する限り、たとえ新旧所有者間に敷金の引継ぎがなくても、賃貸中の建物の新所有者は当然に敷金を引き継ぐ(判例・通説)とされています。

ところで、照会のように、旧所有者(父親)が賃借人に対して敷金返還義務を負っている状態で、新所有者(長男)に対し賃貸アパートを贈与した場合には、法形式上は、負担付贈与に該当しますが、当該敷金返還義務に相当する現金の贈与を同時に行っている場合には、一般的に当該敷金返還債務を承継させ(す)る意図が贈与者・受贈者間においてなく、実質的な負担はないと認定することができます。

したがって、照会の場合については、実質的に負担付贈与に当たらないと解するのが相当ですから、負担付贈与通達の適用はありません。

(注) なお、照会の場合については、実質的に負担付贈与に該当せず、譲渡の対価がありませんので父親に対して譲渡所得に係る課税は生じません。

【関係法令通達】

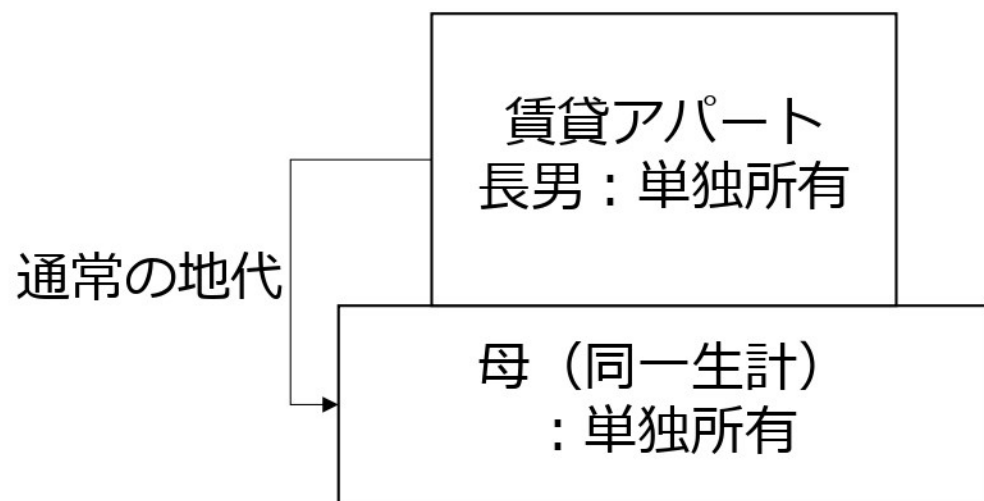
[平成元年3月29日付直評5外「負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した土地等及び家屋等に係る評価並びに相続税法第7条及び第9条の規定の適用について」](#)

4. 生計を一にする親族間の地代の授受

質問

母は長男と生計を一にする親族に該当します。母が所有する土地の上に長男が建物を建て、その建物を第三者に賃貸する場合、長男が母へ支払う地代（土地公租公課の3倍で通常的地代水準と認められる）は、所得税法56条により長男の不動産所得の必要経費として認められません。また、同法より地代を受け取る母には所得税（不動産所得）が課税されませんが、母は受領する地代に対して贈与税が課税されるのでしょうか。

また、所得税法56条により親子間での地代の授受はなかったものとみなされるので、使用貸借と同様に考えて、借地人の長男に対して借地権のみなし贈与はないと考えてよいでしょうか。



4. 生計を一にする親族間の地代の授受

前提

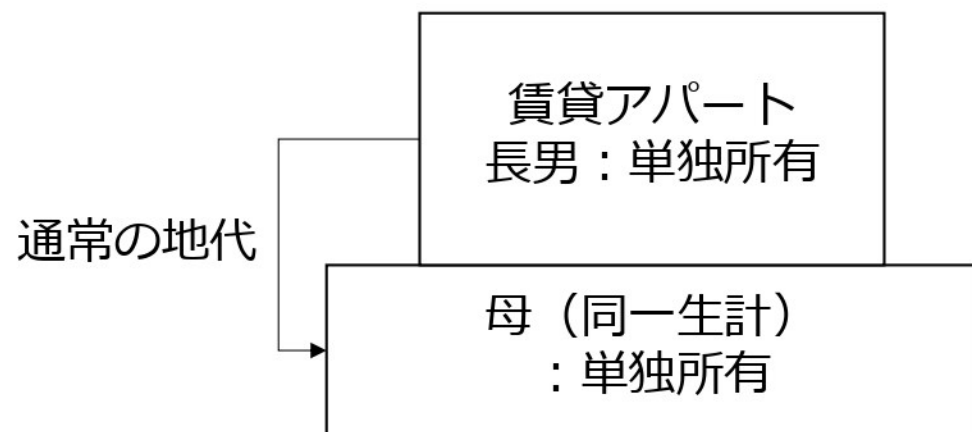
母は長男と生計を一にする親族に該当します。母が所有する土地の上に長男が建物を建て、その建物を第三者に賃貸する場合、長男が母へ支払う地代（土地公租公課の3倍で通常の地代水準と認められる）は、所得税法56条により長男の不動産所得の必要経費として認められません。

質問1

所得税法56条により地代を受け取る母には所得税（不動産所得）が課税されませんが、その代わりに受領する地代に対して贈与税が課税されるのでしょうか。

質問2

所得税法56条により親子間での地代の授受はなかったものとみなされるので、使用貸借と同様に考えて、借地人の長男に対して借地権のみなし贈与はないと考えてよいのでしょうか。



4. 生計を一にする親族間の地代の授受

質問1回答

（質問） 親族間の地代授受に関する質問です。親族間の地代授受は、生計を一にする親族間の授受と見なされ、贈与税の対象とはなりません。しかし、生計を一にしない親族間の授受は、贈与税の対象となります。この点について教えてください。

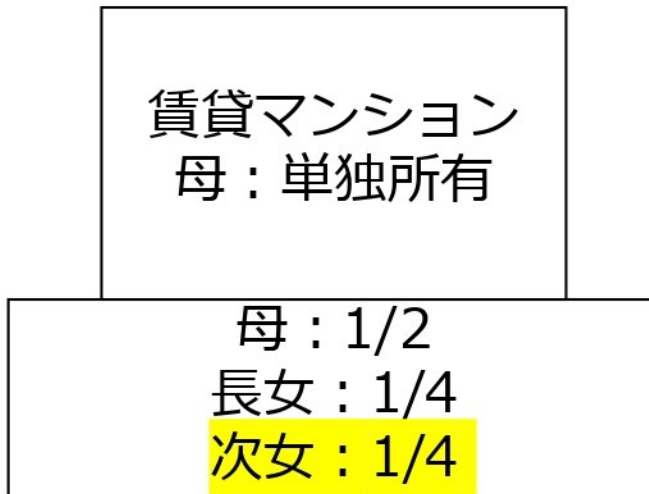
質問2回答

（質問） 親族間の地代授受に関する質問です。親族間の地代授受は、生計を一にする親族間の授受と見なされ、贈与税の対象とはなりません。しかし、生計を一にしない親族間の授受は、贈与税の対象となります。この点について教えてください。

5. 相当の地代（固定型）でスタートし、その後地価が上昇している場合

質問1

母所有の賃貸マンションがあります。母はこのマンションは自分が亡くなった後は長女の単独所有にしたいと考えており、生前に次女の土地持分1/4を母が買い取る検討をしています。次女の土地持分1/4の買取価格について相談を受けたのですが、税理士だけで買取価格の算出は可能でしょうか。不動産鑑定士に鑑定を依頼しないといけませんか。



地代の授受に関する前提

- マンション建築時（約10年前）に母から次女へ月10万円（当時の相当の地代水準）の支払いあり
- 長女は不動産賃貸業の専従者給与をもらっていることもあり、地代は支払っていない（使用貸借）

5. 相当の地代（固定型）でスタートし、その後地価が上昇している場合

質問1の回答

（この部分は元の画像で非常にぼやけており、具体的な説明文が読み取れません。一般的な文脈として、これは地価上昇に対する固定型地代の影響を説明していると考えられます。）

	相当の地代（固定型）	その後地価が上昇している場合
地代	固定	上昇
地価	固定	上昇
地代と地価の差	0	地代 < 地価

5. 相当の地代（固定型）でスタートし、その後地価が上昇している場合

質問2

次女の土地持分1/4の買取価格について、相当の地代通達に基づき貸宅地の通達評価額を算出したところ、契約時（10年前）から地価が年々上昇しているため、自然発生借地権が生じていました。この自然発生借地権は地主次女から建物所有者母への贈与として申告しておくべきだったのでしょうか。



5. 相当の地代（固定型）でスタートし、その後地価が上昇している場合

質問2回答

相当の地代（固定型）でスタートし、その後地価が上昇していることにより賃料は
賃料の地代が相当の地代（固定型）として地主から借入人に増額します。この増額
相当の地代は、相当の地代の増額（固定型）であり、借入人の増額
相当（固定型）など、他に増額の対象にはなりません。増額で増額相当
の増額対象にはなりません。

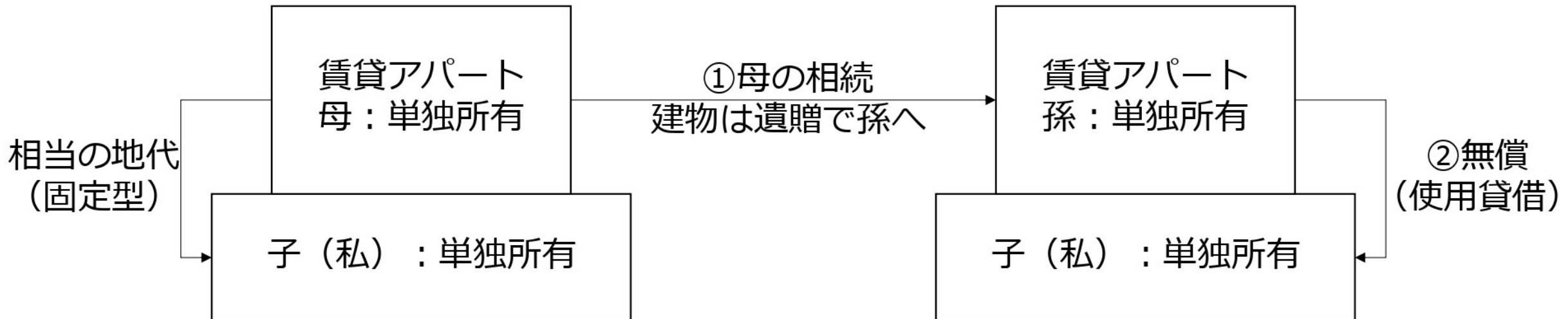
（参考）
日本地産士会編「地代賃料の計算と手帳の使い方」
「地代賃料」 借入地代（固定型） 2019年より2021年 41頁

6. 相続を機に相当の地代の支払を止めた場合

質問の出典：東京地方税理士会ホームページ（会員専用ページ）令和4年11月掲載（TAINS）

質問

私が所有する土地の上に、母所有の賃貸アパートがあり、相当の地代を収受することとしていたが、地代の上昇にも関わらず地代の改訂を行っていないため、地代の金額は相当の地代に満たなくなっていた。母に相続が発生し、私の子がこの賃貸アパートを遺贈により取得したため、私は子に対し、この敷地を無償で貸すこととした。課税関係はどのようなになるのだろうか。



6. 相続を機に相当の地代の支払を止めた場合

質問の出典：東京地方税理士会ホームページ（会員専用ページ）令和4年11月掲載（TAINS）

【事例】
Aが所有する土地をBに相続させることとなり、BはAの死亡後、当該土地を所有し、Aの死亡前と同様に当該土地を賃貸し、賃料をAの相続人であるCに支払っていた。BはAの死亡後、当該土地を賃貸し、賃料をCに支払っていた。BはAの死亡後、当該土地を賃貸し、賃料をCに支払っていた。BはAの死亡後、当該土地を賃貸し、賃料をCに支払っていた。



6. 相続を機に相当の地代の支払を止めた場合

質問の出典：東京地方税理士会ホームページ（会員専用ページ）令和4年11月掲載（TAINS）

②地代を無償にした時の課税関係



6. 相続を機に相当の地代の支払を止めた場合

質問の出典：東京地方税理士会ホームページ（会員専用ページ）令和4年11月掲載（TAINS）



6. 相続を機に相当の地代の支払を止めた場合

質問の出典：東京地方税理士会ホームページ（会員専用ページ）令和4年11月掲載（TAINS）

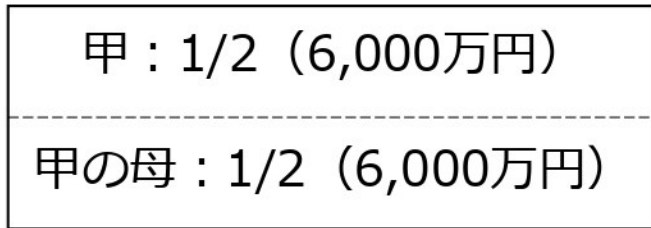


7. 共有持分の贈与と放棄

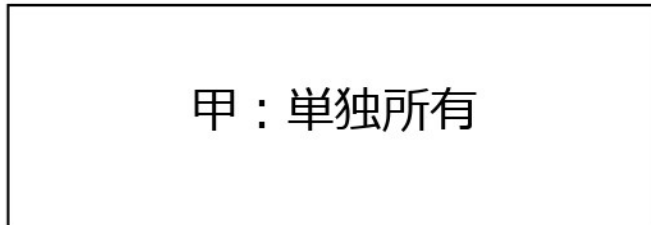
質問

平成元年、甲及び甲の母は、A土地の持分2分の1を各々60,000,000千円で取得しました。本年、甲の母は自身の持分2分の1を甲に無償で移転したいと考えています。調べたところ、単純に贈与する方法以外に共有持分の放棄による方法でも甲の単独名義にできるとのことですが、課税関係はいずれも贈与税申告が必要で同じとの理解でよいでしょうか？

平成元年 A土地取得



本年 甲の母→甲 (共有持分贈与又は放棄)



7. 共有持分の贈与と放棄

回答

共有持分の贈与は、共有持分を有する者が、その持分を他の者に譲渡することにより、その持分は、その者に移転する。共有持分の放棄は、共有持分を有する者が、その持分を放棄することにより、その持分は、その者に消滅する。

共有持分の贈与は、共有持分を有する者が、その持分を他の者に譲渡することにより、その持分は、その者に移転する。共有持分の放棄は、共有持分を有する者が、その持分を放棄することにより、その持分は、その者に消滅する。

共有持分の贈与は、共有持分を有する者が、その持分を他の者に譲渡することにより、その持分は、その者に移転する。共有持分の放棄は、共有持分を有する者が、その持分を放棄することにより、その持分は、その者に消滅する。

(参考) 共有持分の放棄と取得費の引継ぎ

共有持分の放棄と取得費の引継ぎに関する法的な規定や判例の概要を記載した文章。内容は非常に読みづらいため、ここでは具体的な内容を抽出せず、一般的な構造を把握する。



(参考) 共有持分の放棄と取得費の引継ぎ

共有持分の放棄と取得費の引継ぎに関する法律上の規定は、民法第252条に規定されています。共有持分の放棄は、共有物の共有持分を放棄する意思表示を他の共有者に通知し、かつ、その放棄の事実を第三者に通知したとき、放棄した共有持分は、他の共有者に帰属するものとされます。また、取得費の引継ぎについては、共有持分の放棄と同時に、取得費も放棄した共有者に帰属するものとされます。

共有持分の放棄と取得費の引継ぎに関する法律上の規定は、民法第252条に規定されています。共有持分の放棄は、共有物の共有持分を放棄する意思表示を他の共有者に通知し、かつ、その放棄の事実を第三者に通知したとき、放棄した共有持分は、他の共有者に帰属するものとされます。また、取得費の引継ぎについては、共有持分の放棄と同時に、取得費も放棄した共有者に帰属するものとされます。

8. 相続と共有持分の贈与・放棄

TAINS 相続事例000352

父の死亡により、遺産を相続したが、相続人は私と弟の2人なので、分割できる預金等は半々に、不動産は各々が2分の1ずつの持分で共有し、相続の登記をした（※）。

※登記原因は「相続」となっている（講師補足）。

この度、私の取得割合を0、弟の取得割合を10分の10にするということで不動産の分割を行いたいと考えている。

この場合、どのような課税関係になるか。

8. 相続と共有持分の贈与・放棄

相続登記の流れ



8. 相続と共有持分の贈与・放棄

TAINS 相続事例000352

（注） 本事例は、TAINS（相続事例データベース）に掲載された事例です。

1. 相続開始時において、被相続人が生前に遺言を作成し、その遺言に基づき、被相続人の全財産を長男に遺贈する旨の遺言を作成し、その遺言に基づき、長男が相続人として相続することになった。

2. 長男は、相続開始時において、被相続人の全財産を長男に遺贈する旨の遺言を作成し、その遺言に基づき、長男が相続人として相続することになった。

3. 長男は、相続開始時において、被相続人の全財産を長男に遺贈する旨の遺言を作成し、その遺言に基づき、長男が相続人として相続することになった。

4. 長男は、相続開始時において、被相続人の全財産を長男に遺贈する旨の遺言を作成し、その遺言に基づき、長男が相続人として相続することになった。

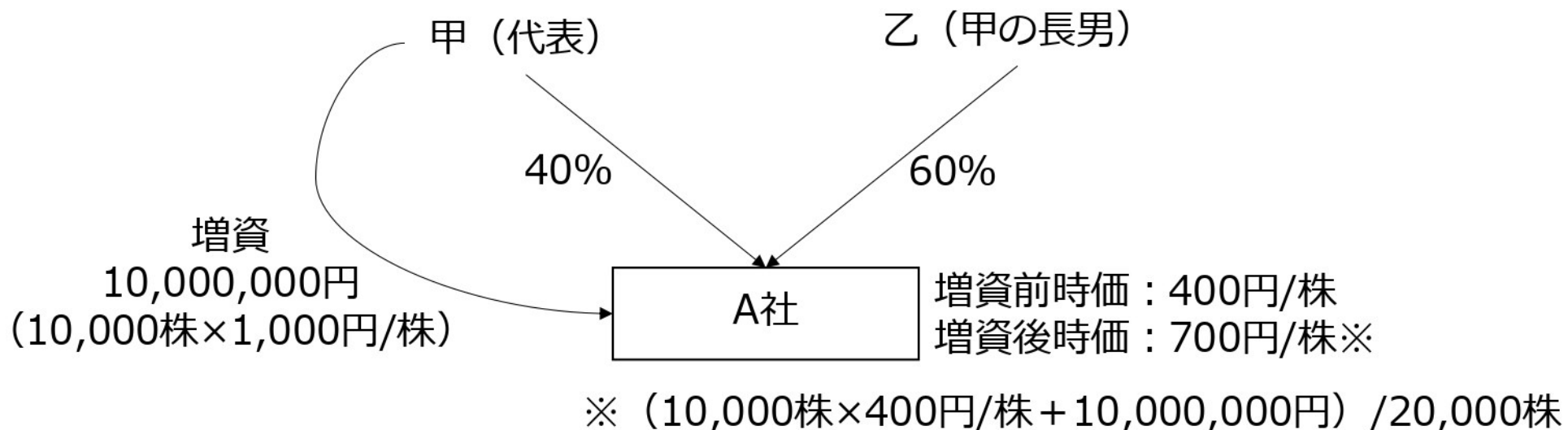
5. 長男は、相続開始時において、被相続人の全財産を長男に遺贈する旨の遺言を作成し、その遺言に基づき、長男が相続人として相続することになった。

9. 時価より高い価額で非上場会社の増資が行われた場合

出典：東京国税局「資産税質疑事例集」（令和6年7月作成）（TAINS）

質問

A株式会社（以下「A社」という。）は、資本金10,000,000円、発行済株式総数10,000株の同族会社であり、A社の発行済株式（以下「A社株式」という。）は、代表者甲が4,000株、甲の長男乙が6,000株を所有している。A社は、長期間にわたって赤字経営となっており、A社株式の1株当たりの時価は、400円となっている。A社は、資本金を10,000,000円増資することを予定しており、増資に係る新株の引受けは、甲1人が行う予定である。また、増資方法は全額金銭出資とし、その新株1株当たりの払込金額は1,000円とする予定である。なお、当該増資後のA社株式の1株当たりの時価は700円となる予定である。この場合の課税関係はどのようになるか。



9. 時価より高い価額で非上場会社の増資が行われた場合

出典：東京国税局「資産税質疑事例集」（令和6年7月作成）（TAINS）

（内容が非常にぼやけており、読み取れないため、このブロックは意図的に空白として扱います）

9. 時価より高い価額で非上場会社の増資が行われた場合

出典：東京国税局「資産税質疑事例集」（令和6年7月作成）（TAINS）

（以下、本文の具体的な事例と解説が記載されていると思われるが、内容は極端にぼやけて読み取れません。）

8. 時価より高い価額で非上場会社の増資が行われた場合

出典：東京国税局「資産税質疑事例集」（令和6年7月作成）（TAINS）

追加検討

（以下、本文の追加検討部分のテキストは意図的にぼかされています）

私見

（以下、本文の私見部分のテキストは意図的にぼかされています）

相続時精算課税関係

10. 相続時精算課税に係る基礎控除額110万円の留意点

出典：東京税理士界 令和6年3月1日第806号掲載

質問

令和6年3月に、私（相続時精算課税適用者）は相続時精算課税制度により祖父と父（特定贈与者）から、それぞれ現金贈与（祖父：100万円・父：100万円）を受ける予定である。

令和6年から、相続時精算課税制度においても毎年110万円までの贈与であれば贈与税が課税されないことになり、各特定贈与者からの贈与は基礎控除以下であることから、私は令和7年3月17日までに相続時精算課税制度の選択届出書を提出するのみで、贈与税の申告は不要と考えてよいか。

10. 相続時精算課税に係る基礎控除額110万円の留意点

出典：東京税理士界 令和6年3月1日第806号掲載

回答

相続時精算課税制度は、相続税の課税対象となる遺産の範囲を限定し、相続税の負担を軽減する制度である。基礎控除額は、相続税の課税対象となる遺産の範囲を限定する上で重要な役割を果たしている。基礎控除額は、相続税の課税対象となる遺産の範囲を限定する上で重要な役割を果たしている。基礎控除額は、相続税の課税対象となる遺産の範囲を限定する上で重要な役割を果たしている。

基礎控除額は、相続税の課税対象となる遺産の範囲を限定する上で重要な役割を果たしている。基礎控除額は、相続税の課税対象となる遺産の範囲を限定する上で重要な役割を果たしている。基礎控除額は、相続税の課税対象となる遺産の範囲を限定する上で重要な役割を果たしている。

11. みなし贈与と相続時精算課税

出典：大阪国税局資産課税課「資産税関係 誤りやすい事例（贈与税関係 令和5年分）」

誤った取扱い

64歳の父から、株式を低額で譲り受けたため、相法7条により時価との差額に相当する額について贈与により取得したものとして、贈与税の申告が必要となったが、相続時精算課税の適用はできないとして暦年課税とした。

11. みなし贈与と相続時精算課税

出典：大阪国税局資産課税課「資産税関係 誤りやすい事例（贈与税関係 令和5年分）」

正しい取扱い

相続時精算課税の対象となる財産については、贈与税関係の事例に準じて、みなし贈与の取扱いが適用される。また、相続時精算課税の対象となる財産については、贈与税関係の事例に準じて、みなし贈与の取扱いが適用される。

12. 養子縁組と相続時精算課税

出典：大阪国税局資産課税課「資産税関係 誤りやすい事例（贈与税関係 令和5年分）」

誤った取扱い

平成11年に長男が生まれ、翌年の平成12年に私は伯父と養子縁組をした。
その後、平成13年に二男が生まれた。
本年、長男及び二男は伯父からそれぞれ1,000万円ずつ現金の贈与を受け、
それぞれ相続時精算課税を選択して贈与税の申告をした。

時系列

平成11年：長男誕生
平成12年：私（親）が伯父と養子縁組
平成13年：二男誕生
令和6年：伯父から長男、二男へ現金贈与

12. 養子縁組と相続時精算課税

出典：大阪国税局資産課税課「資産税関係 誤りやすい事例（贈与税関係 令和5年分）」

正しい取扱い

相続時精算課税の適用に当たっては、受贈者は、贈与を受けた者の遺言等によってあるべき相続人又は贈与を受けた者の法定相続人（民法231条第1項、民法709条第1項）である。

また、養子縁組により相続関係が生ずる場合は、養子縁組の時からである（民法727条）。

したがって、養子縁組に生ずるべき相続について、相続人が遺言等によってあるべき相続人となるわけではない。また、遺言に相続人がないため、相続時精算課税の適用を受けることにはならない。

なお、この点については、養子縁組に生ずるべきため、相続人が遺言等によってあるべき相続人となることにはならない。

12. 養子縁組と相続時精算課税

出典：塩野入文雄「Q&A要点贈与税 二つの課税制度とその実践対応に向けて」（令和5年,法令出版）91頁

質問

私はX年1月に叔父から150万円の現金贈与を受けました。その後、同年8月に叔父の養子になり、更に、養親となった叔父から同年9月に3,000万円の株式の贈与を受けました。

その申告に当たって、（A案）と（B案）のいずれによるのでしょうか？

（A案）150万円の現金の贈与については暦年贈与課税を適用し、3,000万円については相続時精算課税を選択適用する。

（B案）二つの財産の贈与について、相続時精算課税を適用する。

12. 養子縁組と相続時精算課税

出典：塩野入文雄「Q&A要点贈与税 二つの課税制度とその実践対応に向けて」（令和5年,法令出版）95頁

質問

私は養母から土地の贈与を受けて相続時精算課税を選択して贈与税の申告を行いました。その後、ある事情があり離縁しました。

この度、再度、その元・養母から土地の贈与を受けることになりましたが、養子（推定相続人）でなくなったことから暦年課税制度により申告するのでしょうか？

12. 養子縁組と相続時精算課税

出典：塩野入文雄「Q&A要点贈与税 二つの課税制度とその実践対応に向けて」（令和5年,法令出版）95頁

回答

（質問）
（回答）

（質問）
（回答）

（質問）
（回答）

住宅取得資金贈与の特例

12. 住宅取得資金贈与を受けた翌年3月15日時点で居住していない場合

出典：大阪国税局資産課税課「資産税関係 誤りやすい事例（贈与税関係 令和5年分）」

誤った取扱い

親から住宅取得資金の贈与を受け、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、翌年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。

13. 住宅取得資金贈与を受けた翌年3月15日時点で居住していない場合

出典：大阪国税局資産課税課「資産税関係 誤りやすい事例（贈与税関係 令和5年分）」（一部加筆）

誤った取扱い

令和6年中に親から住宅取得資金の贈与を受け、令和7年3月15日までに、贈与を受けた住宅取得資金の全額を住宅用家屋の**新築（請負契約）**のための対価に充てたが、家屋の完成が翌年3月15日以降の予定であるので、特例の適用はないとした。

14. 住宅取得資金贈与を受けた翌年3月15日時点で建物 未完成の場合

出典：大阪国税局資産課税課「資産税関係 誤りやすい事例（贈与税関係 令和5年分）」

正しい取扱い

【事例】 甲が乙に住宅取得資金を贈与する場合は、贈与の年の翌年3月15日までに建物の完成が完了し、土地に建築した建築物の建築中の状態は、贈与税の課税対象となる。この場合、甲が乙に贈与する場合は、贈与した住宅取得資金が甲の住宅取得資金に算入されることとなる。甲が乙に贈与した住宅取得資金が甲の住宅取得資金に算入されることとなる場合は、一定の書類が提出により贈与税の課税対象となる（贈与税の課税対象となる場合、贈与税の課税対象となる場合、贈与税の課税対象となる場合）。

ただし、贈与を受けた年の翌年3月15日までに建築物の建築が完了していない場合は、贈与税の課税対象とならない。贈与を受けた年の翌年3月15日までに建築物の建築が完了していない場合は、贈与税の課税対象とならない（贈与税の課税対象となる場合、贈与税の課税対象となる場合）。

一定の書類に関しては、補助資料参照。

14. 住宅取得資金贈与を受けた翌年3月15日時点で建物 未完成の場合

出典：大阪国税局資産課税課「資産税関係 誤りやすい事例（贈与税関係 令和5年分）」（一部加筆）

誤った取扱い

令和6年中に親から住宅取得資金の贈与を受け、令和6年12月24日に新築分譲マンションの売買契約を締結して手付金を支払った。マンションの完成は翌年4月の予定であるが、令和7年3月15日において屋根を有し、土地に定着した建築物と認められる時以後の状態（棟上げの状態）にあるので、特例の適用があるとした。

14. 住宅取得資金贈与を受けた翌年3月15日時点で建物 未完成の場合

出典：大阪国税局資産課税課「資産税関係 誤りやすい事例（贈与税関係 令和5年分）」

正しい取扱い

住宅取得資金贈与を受けた翌年3月15日時点で、建物に着手し、かつ、**建築費の50%以上を支払ったこと**が認められる場合は、**贈与税の課税対象となる**。この場合、**贈与税の課税標準は、建築費の50%以上を支払った金額である**。ただし、**建築費の50%未満を支払った場合は、贈与税の課税対象とならない**。

贈与税の課税標準は、建築費の50%以上を支払った金額である。ただし、**建築費の50%未満を支払った場合は、贈与税の課税対象とならない**。

ご清聴ありがとうございました。

免責事項

- 本レジюмеに記載された内容について信頼に足る情報源の活用に留意するなど、その正確性に万全を期しておりますが、誤謬がないことを保証するものではありません。
- 法令等について異なった解釈が可能な場合もあり、また、現時点の法令等が将来変更される可能性があります。
- 本レジюмеに記載された法務に関する領域については、一般的な内容を記載していますが、取引実行に当たっては、租税法以外の法律の観点から問題がないかどうか、法務専門家に確認くださいますようお願いいたします。