

資産課税関係 誤りやすい事例

(贈与税関係 平成 23 年分用)

大 阪 国 税 局  
資 産 課 税 課

## 目次（贈与税）

- 贈与税の課税財産・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 1
- 贈与税の配偶者控除関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 3
- 相続時精算課税関係・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・ 4
- 住宅取得等のための金銭の贈与の特例（共通）関係・・・・ 5
- 住宅取得等資金の非課税制度関係・・・・・・・・・・・・・・・・ 7

資産課税関係 誤りやすい事例（贈与税関係）

贈与税の課税財産

〔平成 23 年分用〕

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 借地の上に建っている建物の贈与を受けるとともに、土地の賃貸借契約書の名義も変更したが、建物の評価のみを行い贈与税の計算を行った。</p> <p>○ 長男は、居宅を新築するために父親から土地を無償で借り受けたものの、その土地の固定資産税相当額は長男が負担することとした。 この土地の借り受けに当たって、権利金等を支払っていないことから、借地権部分の贈与があったとする贈与税の申告が必要であるとした。</p> <p>○ 同族会社に賃貸している土地の贈与を受けたが、「土地の無償返還に関する届出書」が提出されていたため、自用地としての評価（借地権部分を考慮しない。）を行い贈与税の計算を行った。</p> <p>○ 父が契約者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、契約者を長男の私名義に変更し、今後は私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だ保険料について、私は贈与税の申告をした。</p> <p>○ 長女は、自分が保険契約者及び保険金受取人になっている保険契約の満期一時金を受け取った。この、保険契約の保険料は、実質父親が負担していたものの、契約が自分となっていたことから一時所得として申告した。</p>	<p>○ 借地権部分についても評価し、申告額に加算する必要がある。 ※ 契約書の名義を変更せず、使用貸借により借地権を転借する場合は、建物だけの贈与となるが、この場合、「借地権の使用貸借に関する確認書」の提出をする必要がある（個別通達昭 48. 11. 1 直資 2-189）。</p> <p>○ 無償で土地を借り受けた場合や公租公課程度の金額を支払うこととして土地を借り受けたような場合（いわゆる使用貸借）の土地使用権の価額は、ゼロとして取り扱うこととなる。 ※ 将来その土地の所有者が死亡した場合や、その土地を贈与した場合における評価額は、自用地（更地）として評価されることとなる（個別通達昭 48. 11. 1 直資 2-189）。</p> <p>○ 「土地の無償返還に関する届出書」が提出されている場合の土地の評価は、借地権部分として自用地の 20% を控除して評価することとなる（個別通達昭 60. 6. 5 課資 2-58）。 ※ 「土地の無償返還に関する届出書」の提出があっても、地代等の支払がないような使用貸借である場合は、自用地として評価することとなる（個別通達昭 60. 6. 5 課資 2-58）。</p> <p>○ 生命保険契約に係る契約者及び保険金受取人の名義変更があったとしても、その名義変更があった年に贈与税の課税関係が生じることはない。 将来、保険契約を解約し、解約返戻金を受け取った場合や保険契約の満期時に保険金を取得したときに、保険金受取人以外の者が負担した保険料の金額に対応する部分については、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ることになる（相法 5 ①）。</p> <p>○ 保険契約者が長女であっても、保険料の負担者が長女以外の者であるときは、その負担者から贈与により取得したものとみなされる（相法 5 ①）。</p>

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 父親から相続税評価額 800 万円（時価 1,000 万円）の土地の贈与を受けたが、同時に父親の借入金 600 万円の返済が条件となっていた。</p> <p>贈与税の申告に当たっては、この負担額を考慮せずに、土地の評価を 800 万円として贈与税の計算を行った。</p> <p>○ 離婚に伴い、財産分与としてもらった現金 300 万円を贈与税として申告することとした。</p> <p>○ 東京の大学に入学することになった長男に、在学中 4 年間の生活費として、（月 15 万円×48 か月＝）720 万円を渡したが、生活費は贈与税が課税されないのので、申告をしなかった。</p> <p>○ 利害関係のない法人から、現金 200 万円を受け取ったことから、贈与税の申告をした。</p>	<p>○ 負担付贈与があった場合には、贈与された財産の価額（この場合の財産の価額は、相続税評価額ではなく、通常の取引価額となる。）から、負担額を差し引いた価額に相当する財産の贈与があったものとして取り扱われる。したがって、この場合は課税価格 400 万円（1,000 万円－600 万円）として贈与税の計算を行う（個別通達平元. 3.29 直評 5）。</p> <p>なお、父親は消滅した債務の額で土地を売却したのとして譲渡所得の対象となり、その譲渡価額は 600 万円である（所法 36①）。</p> <p>○ 離婚に伴う財産分与によって取得した財産については、贈与により取得した財産とならない。</p> <p>※ 婚姻中の夫婦の協力によって得た財産の額その他の事情を考慮してもなお過当であると認められる場合における過当な部分については、贈与があったものとして取り扱われる（相基通 9-8）。</p> <p>○ 生活費や教育費として非課税財産とされるのは、生活費や教育費を必要な都度、直接これらの用に充てるために贈与によって取得した財産に限られることから、一度に渡す場合には、贈与税が課税される（相法 21 の 3①二）。</p> <p>○ 法人からの贈与については、贈与税が課税されず、所得税の一時所得の対象となる（相法 21 の 3①一、所基通 34-1 (5)）。</p>

贈与税の配偶者控除関係

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 婚姻期間が20年以上になったので、夫から居住用財産の贈与を受け引き続き居住するつもりであるが、贈与のあった年の年末までに離婚したので配偶者控除は適用できないとした。</p> <p>○ 一度離婚したものの同じ相手と再婚し、その配偶者から居住用財産の贈与を受けたが、2回目の婚姻の届出日から贈与の日までの期間が15年しか経過していないので、贈与税の配偶者控除の適用は受けられないとした。</p> <p>○ 平成2年に結婚した夫から居住用財産の贈与を受けたが、昭和63年に死亡した前夫からの居住用財産の贈与について、既に贈与税の配偶者控除の適用を受けていたため、今回の贈与については、贈与税の配偶者控除の適用は受けられないとした。</p>	<p>○ 婚姻期間が20年以上の配偶者から居住用財産の贈与を受け、その年の年末までに離婚した場合であっても受贈財産には引き続き居住するときは配偶者控除の適用がある。</p> <p>なお、「婚姻期間が20年以上である配偶者」に該当するか否かの判定は贈与のときの現況によるものとされており、その年の1月1日若しくは、12月31日又は当該贈与に係る贈与税の申告期限等で判定することになっていない。</p> <p>○ 相法21の6①に規定する婚姻期間は、婚姻の届出日から贈与の日までの期間（その期間中に配偶者でなかった期間がある場合は、その配偶者でなかった期間を除く。）とされている。したがって、通算の婚姻期間が20年以上であれば、贈与税の配偶者控除の適用を受けることができる（相令4の6②）。</p> <p>○ 贈与税の配偶者控除の適用を受けることができる者からは、その年の前年以前のいずれかの年において贈与により当該贈与者から取得した財産に係る贈与税につき贈与税の配偶者控除の適用を受けた者を除くとされている。したがって、前回の贈与者と今回の贈与者が異なることから、今回の贈与についても贈与税の配偶者控除の適用を受けることができる（相法21の6①）。</p>

相続時精算課税関係

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 65歳の誕生日（3月1日）がきたので、25歳の長男に土地を贈与し、来年の贈与税の申告は相続時精算課税を選択して申告させることとした。</p> <p>○ 昨年、65歳を超える父と母からそれぞれ2500万円ずつの贈与を受け、それぞれ相続時精算課税制度の適用を受けることとしたが、特別控除額の合計額は2500万円であるとして贈与税額の計算を行って贈与税の申告をした。</p> <p>○ 一昨年、父から受けた土地の贈与について、相続時精算課税の選択をして申告したため、昨年、母から受けた土地の贈与については、相続時精算課税の選択ができないとして、暦年課税による申告をした。</p> <p>○ 相続時精算課税を選択している者が特別控除額（2,500万円）を使い果たしたため、その特定贈与者から新たに贈与を受けた財産については、暦年課税を選択して申告することとした。</p> <p>○ 相続時精算課税を選択して贈与税の申告をしている者が特定贈与者から100万円の現金贈与を受けたが、贈与税の基礎控除額である110万円以下であるため申告は不要であるとした。</p> <p>○ 親子間の株式の低額譲受の場合で、贈与税が発生したがこれについては相続時精算課税の適用はないとして暦年課税とした。</p>	<p>○ 相続時精算課税を選択できるのは、贈与した年の1月1日現在において、</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 贈与者 ⇒ 65歳以上の親</li> <li>・ 受贈者 ⇒ 20歳以上の子である推定相続人であるため、相続時精算課税を選択することはできず、暦年課税で申告することとなる（相法21の9①）。</li> </ul> <p>○ 相続時精算課税に係る特別控除額は、選択した贈与者ごとにそれぞれ適用されるので、同年中の贈与であっても父、母からの贈与についてそれぞれ2500万円ずつ特別控除額を適用の上、課税価格を0として申告することができる（相法21の12①）。</p> <p>○ 特定贈与者ごとに相続時精算課税の選択することができるので、適用要件を満たせば、母から受けた土地の贈与について相続時精算課税を選択することができる（相法21の9②、相令5①）。</p> <p>○ 相続時精算課税制度は、特定贈与者ごとに適用を受けることができるものの、一度この制度の適用を受けた場合には、その特定贈与者からの贈与については暦年課税への変更はできない（相法21の9③⑥）。</p> <p>※ 特別控除額2,500万円を超えた場合の贈与税額は、2,500万円を超えた価額に一律20%の税率を乗じた金額となる（相法21の13）。</p> <p>○ 相続時精算課税を一度選択した場合、特定贈与者からの贈与については、暦年課税に係る贈与税の基礎控除の規定は適用されないため110万円以下であっても申告する必要がある（相法21の11、21の9③）。</p> <p>○ 相続時精算課税の適用に当たっては、贈与財産の種類等に制限はないため、適用要件さえ満たせば相法7のみなし贈与であっても相続時精算課税の適用は受けられる。</p>

住宅取得等のための金銭の贈与の特例（共通）関係

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 平成 23 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、平成 24 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。</p>	<p>○ 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である（措法 70 の 2①、70 の 3①）。</p> <p>ただし、贈与を受けた翌年の 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る（措法 70 の 2④、70 の 3④）。</p>
<p>○ 平成 23 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新築のための対価に充てたが、家の完成が平成 24 年 3 月 16 日以降の予定であるので、特例の適用はないとした。</p>	<p>○ 請負契約により住宅用家屋を新築する場合、贈与の年の翌年 3 月 15 日において屋根を有し、土地に定着した建造物と認められる時以降の状態にある場合（新築に準ずる場合）で、完成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である（措規 23 の 5 の 2①、23 の 6①）。</p> <p>ただし、贈与を受けた翌年の 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る（措法 70 の 2④、措法 70 の 3④）。</p>
<p>○ 平成 23 年中に親からの住宅取得等資金の贈与を受け、分譲マンションを購入することとした。マンションの完成は平成 24 年 5 月の予定であるが、平成 24 年 3 月 15 日において屋根を有し、土地に定着した建造物と認められる時以降の状態にあるので、特例の適用があるととした。</p>	<p>○ 請負契約による「新築」の場合は、新築に準ずる場合も含まれるが、分譲マンションや建売住宅の「取得」は売主から引渡しを受けたことをいうこととされており、贈与の年の翌年 3 月 15 日において、その住宅用家屋が屋根を有し土地に定着した建造物と認められる時以降の状態にある場合であっても、引渡しを受けていなければ、特例を適用することはできない（措通 70 の 2-8、措通 70 の 3-8）。</p>
<p>○ 平成 23 年中に親から贈与を受けた住宅取得等資金と住宅ローンにより一戸建てを購入したことから、住宅取得等資金の贈与の特例を受ける贈与税の申告と住宅借入金等特別控除の適用を受ける所得税の申告をした。</p> <p>この申告に当たって、住宅借入金等特別控除額の対象となる金額は、住宅借入金等の年末残高と家屋等の取得対価の額のどちらか少ない方で判定し、住宅借入金等特別控除額の計算を行った。</p>	<p>○ 住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合において、贈与を受けた住宅取得等資金のうち特例の適用を受ける部分の金額と住宅借入金等の合計額が家屋等の取得対価の額を超える場合には、家屋等の取得に要する資金に充てられた住宅借入金等の金額は、家屋等の取得対価の額から住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受ける金額を差し引いた金額が限度となる（措通 41-23（注）2）。</p>

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 父からの住宅用家屋の贈与について、住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けることとした。</p> <p>○ 平成 23 年 10 月に父から 2,000 万円の贈与を受けて土地を購入し、平成 24 年 2 月に自己資金で家屋を建てた。</p> <p>今回の土地購入契約は、「家屋の新築請負契約と同時になされたもの」ではなく、また、「家屋の新築請負契約を締結することを条件とするもの」でもなかったため、「住宅用家屋の新築若しくは取得とともに取得する土地等」に当たらず、特例の適用は受けられないとした。</p>	<p>○ 住宅取得等資金の贈与の特例の対象となる財産は、住宅用家屋の新築若しくは取得又は増改築のために贈与を受けた金銭のみであるため、住宅用家屋そのものの贈与については、この特例を受けることはできない（措法 70 の 2①、70 の 3①）。</p> <p>○ 特例の適用を受けることができる。</p> <p>(理由)</p> <p>平成 23 年税制改正により、平成 23 年 1 月 1 日以降の贈与について、特例の適用対象となる住宅取得等資金の範囲に、住宅用家屋の新築（住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年の翌年 3 月 15 日までに行われたものに限る。）に先行してするその敷地の用に供される土地等の取得のための資金が追加された。</p> <p>これにより、「住宅用家屋の新築若しくは取得とともに取得する土地等」の内容は、以下のとおりとなった（措通 70 の 2-3、措通 70 の 3-2）。</p> <p>(1) 住宅用家屋の新築の場合</p> <p>① 家屋の新築請負契約と同時に締結された売買契約</p> <p>② 家屋の新築請負契約を締結することを条件とする売買契約によって取得した土地等</p> <p>③ 家屋を新築する前に取得したその家屋の敷地の用に供されることとなる土地等</p> <p>(2) 住宅用家屋の取得の場合</p> <p>家屋とその敷地を同時に取得する売買契約によって取得したいわゆる建売住宅、分譲マンションの土地等</p> <p>(注) この事例のように、贈与により取得した金銭が、土地等の取得の対価に充てられ、住宅用家屋の新築の対価に充てられた金銭がない場合であっても、当該土地等の取得の対価に充てられた金銭は住宅取得等資金に該当することに留意する。</p> <p>ただし、当該贈与があった日の属する年の翌年の 3 月 15 日までに、住宅用家屋の新築（新築に準ずる場合を含む）をしていない場合には、当該贈与により取得した金銭については特例の適用はないことに留意する。</p>



住宅取得等資金の非課税制度関係

誤った取扱い	正しい取扱い
<p>○ 平成 23 年中に祖父から住宅取得資金の贈与を受けたが、祖父の推定相続人ではないため、特例の適用を受けることができないとした。</p>	<p>○ 特例適用の要件として、受贈者は贈与者の直系卑属であればよく、推定相続人である必要はない（措法 70 の 2①）。</p>
<p>○ 平成 23 年中に妻の父親から住宅を購入するための資金の贈与を受け、特例の適用を受けて申告を行った。</p>	<p>○ 贈与者の要件である受贈者の「直系尊属」には、受贈者の配偶者の直系尊属は含まれない（措通 70 の 2-1 (1)）。</p> <p>ただし、受贈者とその配偶者の直系尊属が養子縁組をしている場合には、受贈者の直系尊属に含まれる。</p>
<p>○ 平成 23 年中に父及び祖母から住宅資金の贈与をそれぞれ 1,000 万円ずつ受けたので、非課税限度額 1,000 万円を贈与者ごとに適用して申告を行った。</p>	<p>○ 非課税限度額の 1,000 万円は、受贈者ごとの限度額になるため、父及び祖母から贈与を受けた合計額 2,000 万円のうち 1,000 万円が非課税となる（措法 70 の 2②六ロ）。</p> <p>なお、非課税の適用を誰からいくら受けるかは受贈者の選択になる。</p>
<p>○ 平成 23 年に父から住宅を取得するための資金として 2,000 万円の贈与を受け、1,000 万円の非課税の特例の適用を受けることとしているが、その残額 1,000 万円については、相続時精算課税を適用できないと考え、暦年課税で申告することとしている。</p>	<p>○ この特例を適用した後の残額については、①暦年課税の基礎控除額（110 万円）又は②相続時精算課税の特別控除額（2,500 万円）を選択することができる。</p> <p>なお、②相続時精算課税の特別控除額（2,500 万円）の適用は原則として父母からの贈与に限られる。</p>

※ ここに掲載している事例は、ポイントが分かりやすいよう要旨のみを記載しています。このため、個々の納税者が行う具体的な取引の課税関係は、その事実関係等に応じて、この事例（正しい取扱い）の内容と異なることがあるため注意が必要です。