



# すまい給付金と 暦年贈与について

## ※ はじめに

平成26年も残すところ1カ月を切りました。寒さも日一日と厳しさを増しており、年の瀬が近づいていることを体感させられます。お風邪など召されぬよう、どうぞご自愛下さい。

従業員をお雇いの企業様は年末調整が佳境を迎えているかと存じます。例年と比べ計算方法に特段の変更はございませんが、今年の4月より開始された国民年金の2年前納については、所得金額から控除する金額に注意が必要です。証明額を全額控除する場合と期間に応じて控除額を割り振る場合で処理方法が異なりますので、詳しくお知りになりたい方は、厚生労働省のHP「平成26年に国民年金保険料を2年前納した場合の社会保険料控除について」を参照されるか、弊所までご連絡下さい。

## ※ ワンポイント解説

今回は消費税の増税に合わせて住宅需要の落ち込みを軽減すべく制定された「すまい給付金」について、その制度の概要をお伝え致します。

2テーマ目としまして、財産分与の方法として有効な暦年贈与について、その注意点を解説致します。「暦年」という名前からもわかるように、1月から12月の1年間で非課税枠が定められています。実行をお考えの方は参考にして頂ければと思います。

## ※ 最後に

1. お問い合わせについて
2. 年末年始のお休み
3. スタッフコラム

## ワンポイント解説

### I. 「すまい給付金」について

今年4月から消費税が8%に増税され、主にその影響で11月に内閣府より発表された7~9月のGDPの速報値は年率換算マイナス1.6%となり、4~6月期に続きマイナス成長となりました。

少しでも消費増税の影響を抑えようと打ち出されている「すまい給付金」。その概要をお伝えします。

#### 1. すまい給付金とは

すまい給付金は、消費税率引上げによる住宅取得者の負担を緩和するために創設された制度です。以前からよく知られている住宅ローン減税の制度は、あくまでも減税であり、自分の納める所得税が減額される(還付される)金額の上限となるため、年収の高い人ほど効果が大きく、年収が低くなるにつれてその効果は小さくなる特徴があります。すまい給付金制度は、そのような住宅ローン減税の効果が十分に及ばない収入層に対して消費増税の負担軽減を図るもので、収入によって給付額が変わる仕組みとなっています。

#### 2. 給付対象者

##### ① 引上げ後の消費税率(8%等)で住宅を取得する者。

消費税を8%負担で購入している者に限ります。平成25年9月末までに税負担を5%で購入する契約にしていると、経過措置として住宅の受け渡しや決済金の支払が4月1日以降であっても5%の消費税負担で購入することができました。この方法で購入している方は、増税の影響は受けていないこととなりますので、すまい給付金を受けることはできません。

##### ② 当該取得住宅の登記上の持分を保有する者。

登記上の所有者が対象者となります。従って、例えば親が子に住宅取得資金を贈与し、名義は

子のものである場合には、親は給付を受けることはできません。

##### ③ その住宅に自ら居住する者。

住民票で確認します。

##### ④ 収入が一定以下の者。

給与所得者(サラリーマン)ですと概ね年収510万円以下の方が該当します。

##### ⑤ 住宅ローンを利用しない場合は、50歳以上の者。

※年収がゼロの方でも要件を満たせば受給できますが、無収入だと住宅ローンの審査が通りにくく、自己資金での購入では50歳以上であることが要件になります。

#### 3. 実施期間・申請

実施期間は当面平成27年9月末までに引渡し・入居が完了するものとされています。消費税の10%増税が延期されたこともあり、具体的な終了時期はまだ決まっていません。

なお、申請は持分保有者ごとに行います。

#### 4. 給付額

給付額



給付基礎額



持分割合

給付額は、給付基礎額に持分割合を乗じて決定されます。給付基礎額は都道府県民税の所得割額に応じて3段階に分かれます。

単純に収入金額や所得金額で判定しない理由は、同じ収入・所得金額であっても、扶養関係や医療費が異なれば、住宅購入に係る負担感は違います。そのため、諸経費や扶養控除を差し引いた後の「課税所得金額(右記表⑤)」により給付額を算定することとしています。

## 〈所得割額計算の流れ〉

①収入金額	給与所得者であれば年収、個人事業者であれば年商
②△必要経費	給与所得者は給与所得控除額
③所得金額 (①△②)	個人事業者であれば利益
④△所得控除	扶養控除や障害者控除など
⑤課税所得金額 (③△④)	税率がほぼ全国一律なので実質的にこの金額で判定
⑥税率	4%(神奈川県のみ4.025%)
⑦所得割額 (⑤×⑥)	

## 〈給付基礎額〉

都道府県民税の所得割額	給付基礎額
6.89万円以下※	30万円
6.89万円超 8.39万円以下	20万円
8.39万円超 9.38万円以下	10万円

※給与収入 425万円以下が1つの目安です。

## 5. 対象住宅等の要件

## ① 中古住宅でも受給できる

新築住宅はもちろん、中古住宅でも一定の要件を満たすことで受給できます。ただし、その場合は売主が宅地建物取引業者でなくてはなりません。業者からの購入でなく個人間の売買であれば、消費税が課税されないからです。

## ② 現金取得でも受給できる

住宅ローンを利用する場合のほか、現金購入であっても、購入者が50歳以上の者であることその他一定の要件を満たすことで受給できます。

## 6. まとめ

年収510万円以下の方は、該当する可能性がありますので、一度チェックしてみてください。

また、すまい給付金のホームページには詳細な計算ができるシミュレーターが掲載されています。今回ご紹介した記事より具体的な内容も記載されていますので、こちらもチェックしてみてください。

## すまい給付金ホームページ

URL : <http://sumai-kyufu.jp/>

## II. 110万円の暦年贈与の注意点

平成26年も残り1カ月を切りました。年内に暦年贈与の非課税枠を使って財産分与を行うのであれば、下記の点にご注意下さい。

## ➤ 贈与は贈与側・受贈側双方の合意によって成立する

「ただでものをあげること」が贈与であると認識しがちですが、法律上は双方の意思表示が必要であると規定しています。つまり、受贈側の「もらいました」という意思表示が必要で、例えば親が子名義の通帳にこっそりお金を動かしていても、子がそのことを知らなければ贈与にならないわけです。

## ➤ 贈与契約書を作成し、贈与の事実を証明する

公証人役場にて確定日付をとっておけば、贈与契約書がその日に存在していた証拠となります。あるいは、110万円を少し超える金額を贈与して贈与税の申告・納付をすることで証拠能力を高める方法もあります。

## 最後に

最後までお読み頂きありがとうございます。

今月の事務所通信はいかがでしたか。

記事についてのご意見・ご質問がございましたら、お気軽にお問い合わせください。

また、今後の取り上げて欲しいテーマなどございましたら、ご連絡ください。次号に掲載できるかは状況によりますが、極力ご要望に添えるようにします。当事務所としても皆様が必要としている情報を発信していきたいと思っておりますので、テーマのご要望は大歓迎です。

事務所名	武原税理士事務所		
所在地	〒541-0046 大阪市中央区平野町1丁目8番13号 平野町八千代ビル8階		
電話	06-4963-3670	FAX	06-4963-3793
E-Mail	<a href="mailto:takehara@zeirisi-takehara.com">takehara@zeirisi-takehara.com</a>		
URL	<a href="http://www.zeirisi-takehara.com">http://www.zeirisi-takehara.com</a>		
所属団体等	近畿財務局、近畿経済産業局認定 経営革新等支援機関 公益財団法人ひょうご活性化センター 登録専門家 公益社団法人東納税協会 記帳指導員 株式会社大阪彩都総合研究所 アドバイザー		

### ☆ 年末年始のお休み ☆

本年中の業務は12月26日までとさせていただきます。年明けは1月5日より通常業務を開始致します。みなさま、よいお年をお迎え下さい。

### ☆ スタッフコラム ☆

「はじめに」でお風邪などお召しにならないようにと書きましたが、当の本人は11月中ずっと体調を崩しておりました。反省致します。

年末調整から年を明けて3月の確定申告、5月に法人決算と、会計事務所業界は繁忙期を迎えます。今よりももっと忙しくなることは確実ですので、今からしっかり体調を整えて臨みたいと思います。(中前)

