

## 国外に居住する個人が住宅取得資金の贈与を受けた場合の 住宅取得等資金に係る特例の適用関係

税理士 高山 政信

### 〔事例〕

製造業を営む中堅の内国法人A社は、米国に100%出資する米国法人B社を有しているが、昨今の経済状況の激変で近く米国から撤退する予定である。

B社に勤務するCは、米国からの撤退により日本への帰任が近いことから、親から住宅取得資金の贈与を受け、国内に新築マンションを購入したが、親から贈与された資金について、住宅取得等資金に係る特例制度の適用を受けることができるのか。

なお、Cは、親からの贈与については相続時精算課税を選択する予定であり、また、B社の米国での責任者であるため撤退の完了までの作業を終えてから日本に帰任することとなっている。

### 〔ポイント〕

住宅取得等資金の贈与に係る特例は、国内に住所を有しない個人についても適用できるかについて、次のとおり検討する。

- 1 住宅取得等資金の特例制度
- 2 特例制度の適用の順序
- 3 米国における課税関係

### 〔検討〕

#### 1 住宅取得等資金の特例制度

住宅取得等資金に係る贈与税の特例については、相続時精算課税に係るものとそれ以外のものに分けることができる。

#### (1) 住宅取得等のための時限的な贈与税の軽減

平成21年度税制改正により、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に直系尊属から居住用家屋の取得等に充てるために金銭の贈与を受けた場合で一定の要件を満たすときには、その期間を通じて500万円まで贈与税を課さないことと規定された。

#### イ 制度の内容

受贈者が、平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に父母や祖父母など直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合において、その住宅取得等資金の取得をした日の属する年の翌年3月15日までにその全額を住宅用家屋の新築若しくは建築後使用されたことのない住宅用家屋の取得又はこれらの住宅用家屋の新築若しくは取得とともにするその敷地の用に供されている土地若しくは土地の上に存する権利の取得のための対価に充ててその住宅用家屋の新築をした場合又はその建築後使用されたことのない住宅用家屋の取得をした場合において、同日までに新築若しくは取得をしたこれらの住宅用家屋をその受贈者の居住の用に供したとき又は新築若しくは取得をしたこれらの住宅用家屋を同日後遅滞なくその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ときは、その住宅取得等資金のうち500万円までの金額について贈与税が非課税となる（措法70の2①一）。

なお、住宅取得等資金とは、自己の居住の用に供する一定の家屋を取得するための資金又は自己の居住の用に供する家屋の一定の増改築のための資金をいう。

## ロ 受贈者の意義

以下に掲げる要件を満たした者は、受贈者となる。

- ① 贈与を受けた時に日本国内に住所を有していること。

ただし、贈与を受けた時に日本国内に住所を有しない人であっても、(イ)贈与を受けた時に日本国籍を有していること、及び、(ロ)その受贈者又は贈与者が贈与前5年以内に日本国内に住所を有したことがあること、に該当する場合は対象となる。

- ② 贈与を受けた時に贈与者の直系卑属であること。

- ③ 贈与を受けた年の1月1日において、20歳以上であること。

- ④ 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等を行うこと。

- ⑤ 贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること、又は、同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること。

### (2) 相続時精算課税選択の特例

受贈者が、平成15年1月1日から平成21年12月31日までの間に20歳以上である子が親から住宅取得等資金の贈与を受け、その資金を贈与を受けた年の翌年3月15日までに一定の家屋の取得又は一定の増改築の費用に充てて、その家屋を同日までに居住の用に供するか又は同日後遅滞なく居住の用に供した場合に限り、これらの資金の贈与については贈与者である親が65歳未満であっても相続時精算課税を選択することができる(措法70の3)。

### (3) 住宅資金特別控除の特例

受贈者が、平成15年1月1日から平成21年12月31日までの間に20歳以上である子が親から住宅取得等資金の贈与を受け、その資金を贈与を受けた年の翌年3月15日までに上記(1)の一定の家屋の取得又は一定の増改築に充てて、その家屋を同日までに居住の用に供するか又は同日後遅滞なく居住の用に供した場合には、相続時精算課税を選択することができ、2,500万円の相

続時精算課税の特別控除額のほかに、1,000万円の住宅資金特別控除額を控除することができる(措法70の3③一)。

## 2 特例制度の適用の順序

上記1の(1)から(3)までの特例制度については、まず(1)の非課税額が控除され、残額について相続時精算課税の特別控除額を控除することが可能であるため、すべての住宅取得等資金に係る特例制度を適用できれば、最大4,000万円(=2,500万円+1,000万円+500万円)の贈与について課税されないことになる。

## 3 米国における課税関係

米国では、贈与税の納税義務者は贈与者であり、わが国の受贈者に課税する制度とは異なっている。そのため、日本の居住者(親)から、米国の居住者(子)への贈与は、米国の国外財産を米国の居住者に贈与したことになるので、米国での贈与税の課税はない。

ただし、米国の居住者が、米国の非居住者から年間に10万ドルを超える贈与を受けた場合、課税、非課税にかかわらず、フォーム3520を所得税の申告書の提出期限の4月15日までにIRSに提出する必要がある。

## 4 まとめ

親から贈与された住宅取得等資金については、既に国内に居住用家屋等を購入していることから、Cが贈与された年の翌年3月15日までにその家屋に居住するか、又は、翌年3月15日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であれば、その住宅取得等資金に係る特例制度を適用することができることになる。

ただし、Cは、B社の米国での責任者として米国からの撤退作業を終えてから日本に帰任することとなっていることから、3月15日までに撤退作業が終了して帰国できれば問題なく適用を受けることができるが、そうでない場合は、通常、米国での撤退作業には労務、財務、法務等の点で時間がかかるため特例が適用されない可能性が強いといえよう。