

生前贈与に関する 税制改正の注意点とポイント

税理士法人 スマートシンク
税理士： 菊地 則夫

〒160-0023東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング6階
TEL : 03(6300)9501 HP : <https://www.smtt.co.jp>



1. 贈与税の基本

1. 相続税・贈与税とは？

相続税とは

- ・人の死亡に伴い、その死亡した人（被相続人）の財産を、その相続人が引き継ぐことによる財産の利得について課税する税金をいう。

※諸外国では富裕層の獲得目的で縮小・廃止している国が多く見られるが、

日本では国税収入の2～3%を担う税金

贈与税とは

- ・生前に親から子、夫から妻などに対して財産を贈与することにより課税される税金。生前贈与をすることにより将来の相続税負担を免れることのないように、贈与税の税率は高率（日本で一番高い）になっている。

1. 贈与税の基本

2. 分割対策としての活用

生前贈与は「家族に幸せを配り」「自ら喜びを味わう」極意
・親が元気なうちに相続問題に決着を付けることもできる

具体的なメリット

生きている間に
決めて実行できる

子が必要とする
タイミングで贈れる

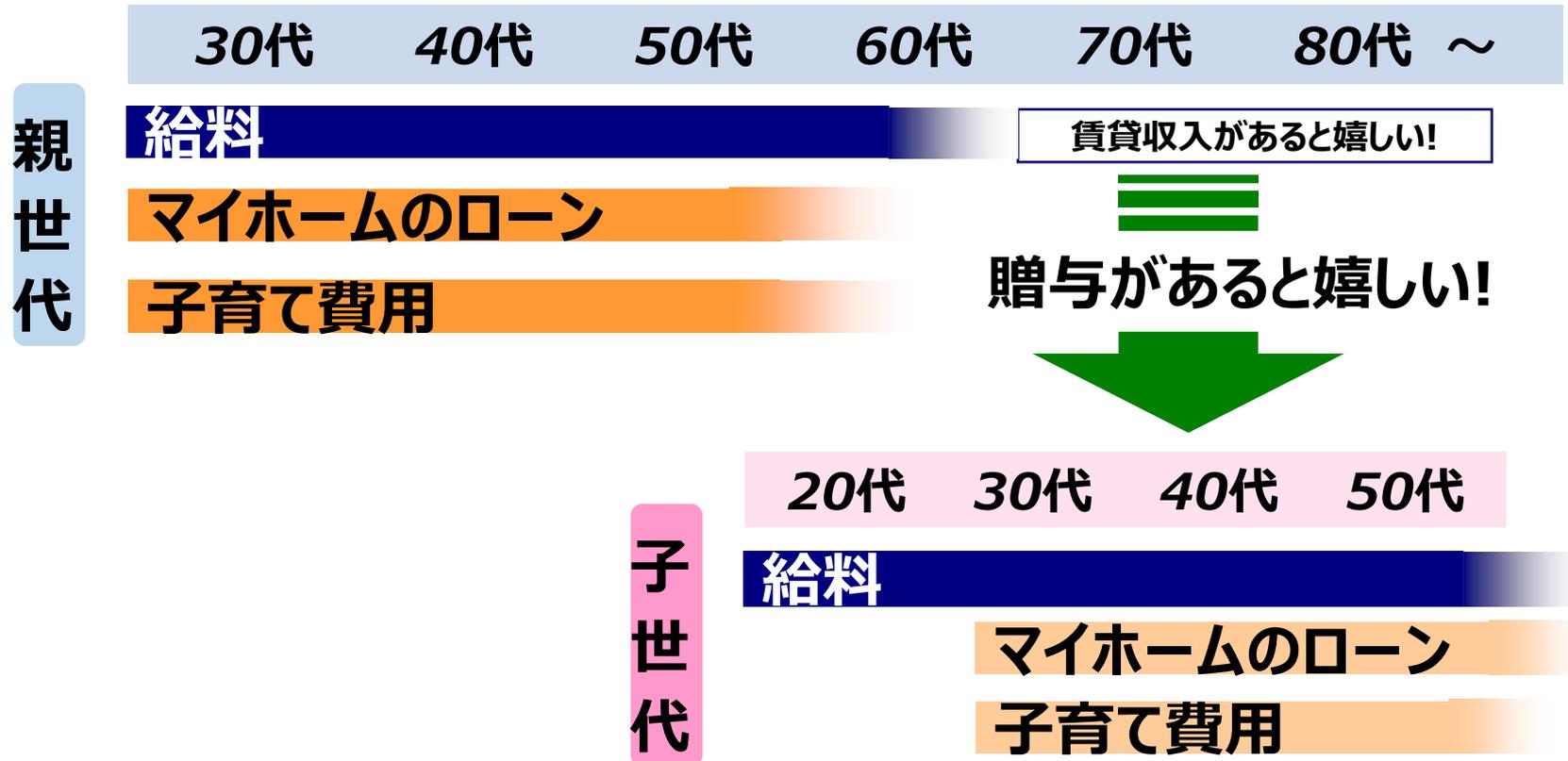
感謝されれば
親の喜びも倍増

不動産その他の重要な
財産の承継ができる

例えば
介護とセットで

1. 贈与税の基本

3. 贈与対策年表



→いつからはじめても遅くないのが贈与対策！

1. 贈与税の基本

4. 贈与の基本

《贈与契約書と贈与税申告書》

『贈与』と認めもらうには、主に以下に注意してください。

1. 契約書を贈与の都度作成
2. 振込で贈与者の名前を記録
3. 110万円超は忘れずに申告（※）
4. 通帳は受贈者が自分で管理・保管
5. 通帳の印は相続人固有のもの
6. 受贈者の使用実績あり

※上記は目安です。贈与として認められるかどうか
を保証するものではありません。

贈与契約書

贈与者 多摩 太郎 (甲) と 受贈者 青葉 花子 (乙)

との間で下記のとおり贈与契約を締結した。

第一条 甲は、その所有する下記の財産を乙に贈与するものとし、乙はこれを受諾した。

(物件の表示) 金 1,110,000 円

第二条 甲は当該財産を平成 26 年 11 月 25 日までに乙に引き渡すこととする。

上記契約の証として本書を作成し、保有する。

平成 26 年 11 月 24 日

- 甲 (住所) 横浜市西区〇〇1-2-3
(氏名) 多摩 太郎 (印)
- 乙 (住所) 横浜市都築区〇〇3-2-1
(氏名) 青葉 花子 (印)

平成 26 年分贈与税の申告書

贈与者 多摩 太郎 (住所) 横浜市西区〇〇1-2-3
受贈者 青葉 花子 (住所) 横浜市都築区〇〇3-2-1

贈与財産の価額 (1) 1,110,000 円

贈与税額 (2) 111,000 円

納税額 (3) 111,000 円

納付済額 (4) 111,000 円

未納額 (5) 0 円

申告書作成済 (6)

納付済 (7)

未納 (8)

1. 贈与税の基本

5. 生前贈与の注意点

連年贈与



- ・毎年100万円ずつ
- ・10年間で計1,000万円



1,000万円の贈与と判定される
可能性あり
→贈与税**231万円**の追徴課税

名義預金



- ・子の口座に預金を移動している
- ・口座管理は父が行っている
- ・子は贈与されている事実を知らない
- ・10年間で計1,000万円



父の預金として判断される可能
性あり
→父の相続時に課税

[ポイント]

- ・連年贈与を防ぐ方法には、毎年贈与契約書を作成すること、贈与の時期や金額を変えることなどがあります。
- ・名義預金を防ぐ方法には、当事者間で贈与の意思が取れていること、受贈者が贈与財産を管理している

1. 贈与税の基本

6. 生前贈与を活用し納税資金の確保と節税対策を同時に行う

暦年贈与

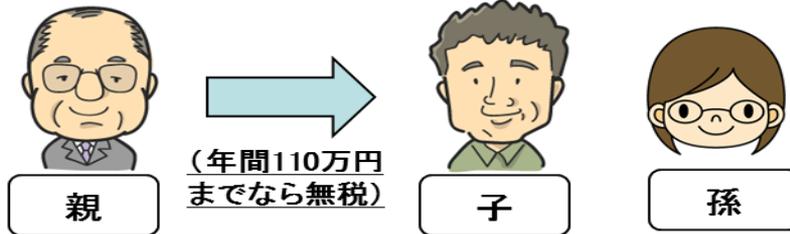
1年間の贈与額

−

非課税枠
(基礎控除額)
110万円

=

課税価格



【親から子・孫への暦年贈与】
年間110万円非課税枠を利用し
継続的に贈与

**※相続発生前3年以内に行われた
贈与財産は、相続財産に加算！**

[ポイント]

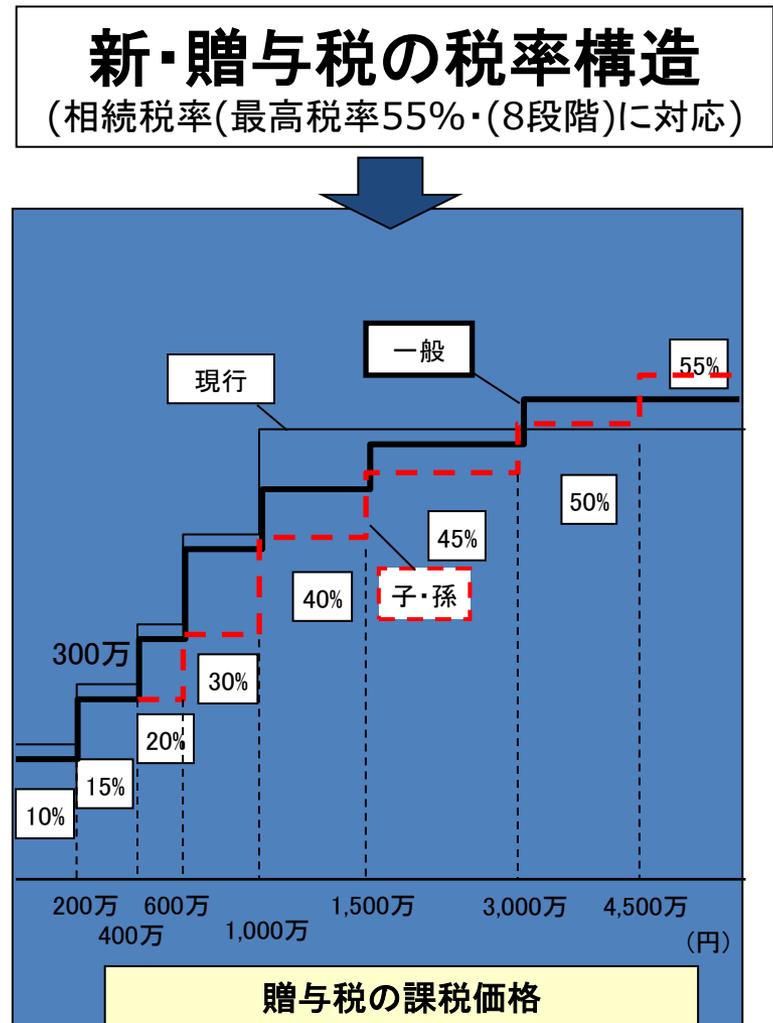
- 年間110万円までであれば無税で財産の移転ができる
- 資産家の場合には110万円以上の贈与を行い低率の贈与税を払う方法もある
- できるだけ多くの人に長期間にわたり贈与を行うのがポイント

1. 贈与税の基本

贈与税・税率変更、18歳以上の直系卑属に対する贈与特例

〔贈与税の速算表〕

	改正前	現行	
		一般	18歳以上の直系尊属からの贈与
200万円以下	10%	10%	10%
200万円超 300万円以下	15% -10万円	15% -10万円	15% -10万円
300万円超 400万円以下	20% -25万円	20% -25万円	20% -30万円
400万円超 600万円以下	30% -65万円	30% -65万円	30% -90万円
600万円超 1,000万円以下	40% -125万円	40% -125万円	40% -190万円
1,000万円超 1,500万円以下	50% -225万円	45% -175万円	45% -265万円
1,500万円超 3,000万円以下		50% -250万円	50% -415万円
3,000万円超 4,500万円以下		55% -400万円	55% -640万円
4,500万円超			



1. 贈与税の基本

(参考) 暦年贈与の税額早見表

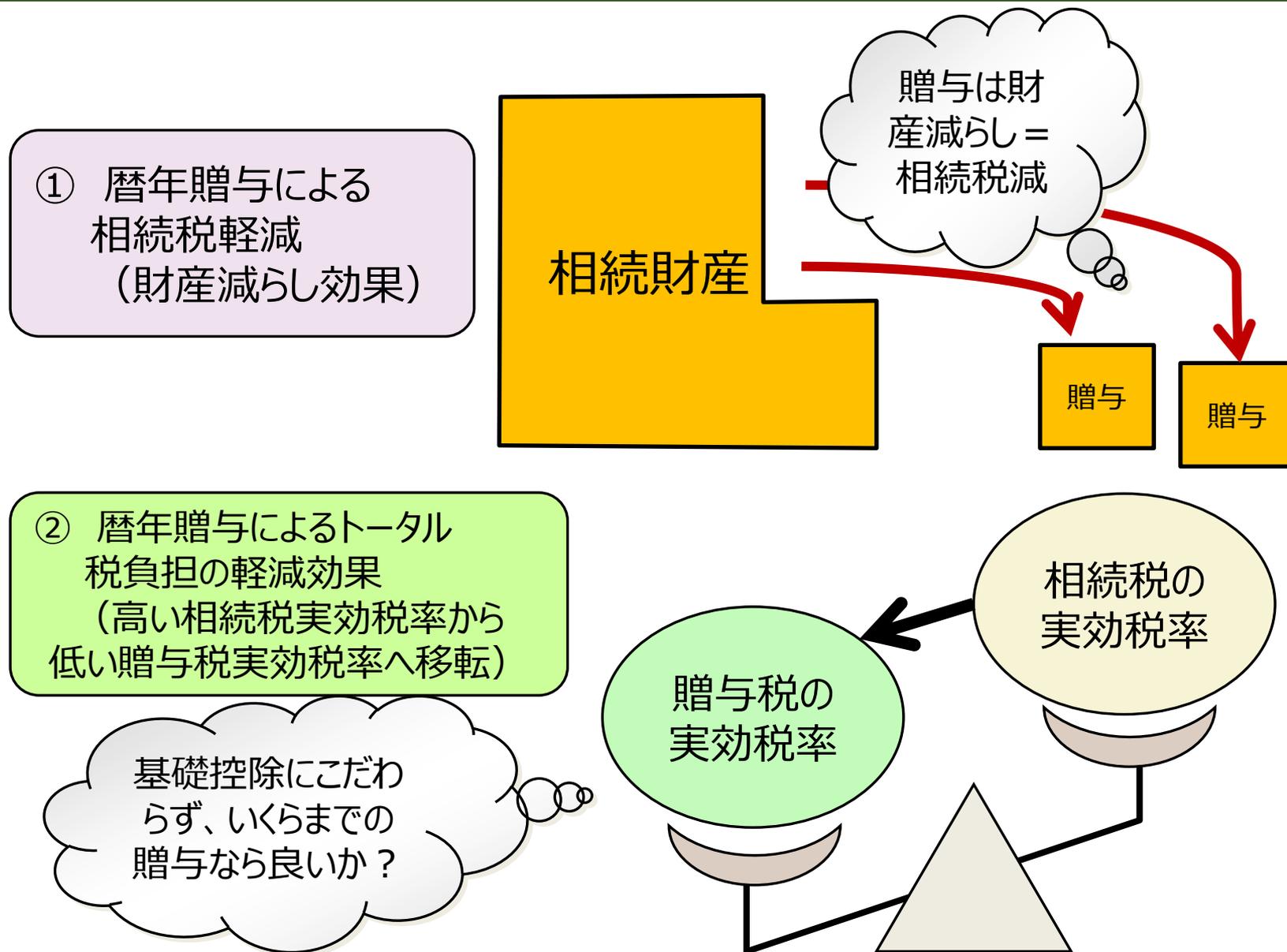
【単位：万円】

贈与財産額	一般		直系尊属から18歳以上の子・孫	
	贈与税額	実効税率	贈与税額	実効税率
100	0.0	0.0%	0.0	0.0%
150	4.0	2.7%	4.0	2.7%
200	9.0	4.5%	9.0	4.5%
250	14.0	5.6%	14.0	5.6%
300	19.0	6.3%	19.0	6.3%
350	26.0	7.4%	26.0	7.4%
400	33.5	8.4%	33.5	8.4%
450	43.0	9.6%	41.0	9.1%
500	53.0	10.6%	48.5	9.7%
550	67.0	12.2%	58.0	10.6%
600	82.0	13.7%	68.0	11.3%
650	97.0	14.9%	78.0	12.0%
700	112.0	16.0%	88.0	12.6%

(1) 贈与財産額は基礎控除前の課税価額

(2) 実行税率＝贈与税額÷贈与財産額、小数点第2位以下四捨五入表示

2. 贈与の目的の中心は相続対策



3. いくらまで贈与すると有利？

【相続税】

55%	6億
50%	3億
45%	2億
40%	1億
30%	5,000万
20%	3,000万
15%	1,000万
10%	0万



贈与税と比較して、税率の高い部分を贈与

【贈与税】

50%の課税
↓
10%の課税へ！

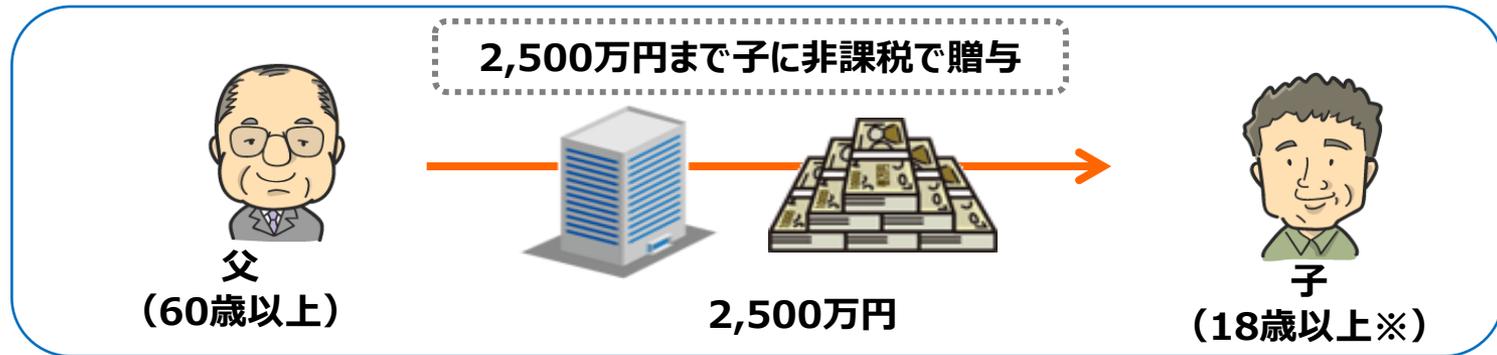
55%	3,000万
50%	1,500万
45%	1,000万
40%	600万
30%	400万
20%	300万
15%	200万
10%	0万

(参考) 贈与事実の心証を得るための留意点

「贈与事実の心証」を得るためには、贈与の証拠を積み重ねておくこと！

- (1) **確定日付**の贈与契約書を**毎年作成**する
※贈与は単年契約
- (2) 年間110万円以上の贈与を行った場合は、**受贈者が贈与税の申告**を行う
- (3) 現金贈与は**贈与者の口座から受贈者の口座へ振込み**する
※贈与された現金のみの口座は名義預金とみなされる危険性が高い
ので、できれば受贈者の**生活用口座**が望ましい
- (4) 受贈者が自分の印鑑で口座開設しているか？
- (5) 受贈者に、印鑑・通帳・キャッシュカード等を全て渡し、**自由に使わせているか？**使える状態にしているか？

4. 相続時精算課税制度



相続時精算課税制度まとめ	
対象	60歳以上の親(父か母)が、18歳以上の子へ※
非課税枠	父、母、それぞれ累計2,500万円(R6.1~110万円/年までは非課税)
税率	<ul style="list-style-type: none"> ・2,500万円を超えた分に一律20%課税。 ・相続時にすべて合算して相続税の税率で精算
メリット	<ul style="list-style-type: none"> ・一度にまとまった財産を次世代へ渡せる。 ・収益用不動産を子に贈与すると納税資金の確保ができる
デメリット	<ul style="list-style-type: none"> ・利用対象者が限定。 ・一度利用すると暦年贈与の利用不可。 <p>相続税の節税にはならない(110万円の基礎控除以下以外)</p>
主な用途	<ul style="list-style-type: none"> ・子や孫の住宅購入支援 ・賃貸アパートの贈与

※2022年4月1日以前の贈与は子20歳以上

4. 相続時精算課税制度

制度の概要

親や祖父母から財産を贈与してもらう場合、この制度を適用すると**2,500万円まで贈与税が非課税**になります。
ただし、この制度を使って贈与された財産は相続発生時に相続財産に加算され、**相続税の課税対象**となります。

<適用要件>

- ① 60歳以上の直系の父母・祖父母から18歳以上の子供・孫への贈与（1/1現在の年齢で判定）
- ② 贈与の翌年2月1日～3月15日までに、受贈者が本制度を選択する旨の届出書を添付して、贈与税の申告を行うこと

用途が住宅購入資金の場合

<主な適用要件>

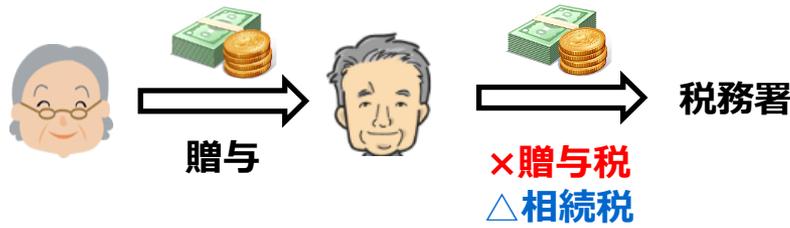
- ① 直系の父母・祖父母からの贈与であること（**父母・祖父母の年齢が60歳未満の場合にも適用可能**。ただし受贈者の1/1現在の年齢は18歳以上）
- ② 自己の住宅の購入資金に充てるための金銭の贈与であること
- ③ 贈与の翌年3月15日までに住宅を購入し、そのときに自宅として使用しているか、又は使用する見込みがあること
- ④ 贈与の翌年2月1日～3月15日の間に、受贈者が本制度を選択する旨の届出書を添付して、贈与税の申告を行うこと……等



相続時精算課税制度のデメリットは主に2つ。適用する際は、税理士か税務署にご相談を。
デメリット① 歴年課税制度（基礎控除110万円の課税方式）に戻れないこと。
デメリット② 課税の繰り延べに過ぎないこと。

4. 相続時精算課税制度

相続時精算課税制度の注意点



- ① 2,500万円までの贈与なら贈与税がかからない特例
 - ② 一度選択すると同一人贈与は「一般贈与」が使えなくなる
 - ③ この制度で贈与した財産は相続税の課税対象となる
- ※R6.1～精算課税でも110万円/年までは非課税。

<相続税への影響>

課税対象	課税対象外
相続時精算課税贈与	住宅取得資金贈与 110万円/年までの贈与
7年以内の暦年贈与	7年経過後の暦年贈与

相続時精算課税制度は、相続税の課税対象になる
⇒相続税を減らす効果がない
※R6.1～110万円/年までは非課税枠が新設。
110万円までは相続税節税効果あり

<適用要件>

- ① 1/1現在で60歳以上の直系の父母（※）から18歳以上の子供への贈与※
- ② 贈与の翌年2月1日～3月15日の間に贈与税の申告

※2022年4月1日以前の相続は子20歳以上

要件を満たしている場合でも相続税まで影響が出るため、精算課税の選択は慎重に行ってください。
相続税が心配な方は、選択しないほうが無難です。

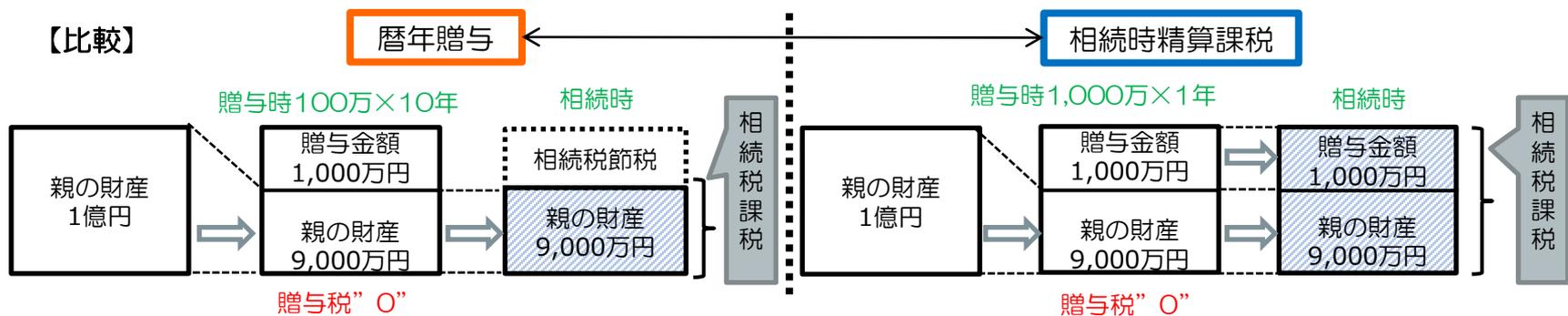
4. 相続時精算課税制度

例：親から子へ1,000万円の現金贈与をした場合の贈与税額



● 相続時精算課税制度【特例】

$$\left(1,000\text{万円} - \begin{array}{c} \text{特別控除} \\ \text{2,500万円} \end{array} \right) \times 20\% = 0\text{円}$$

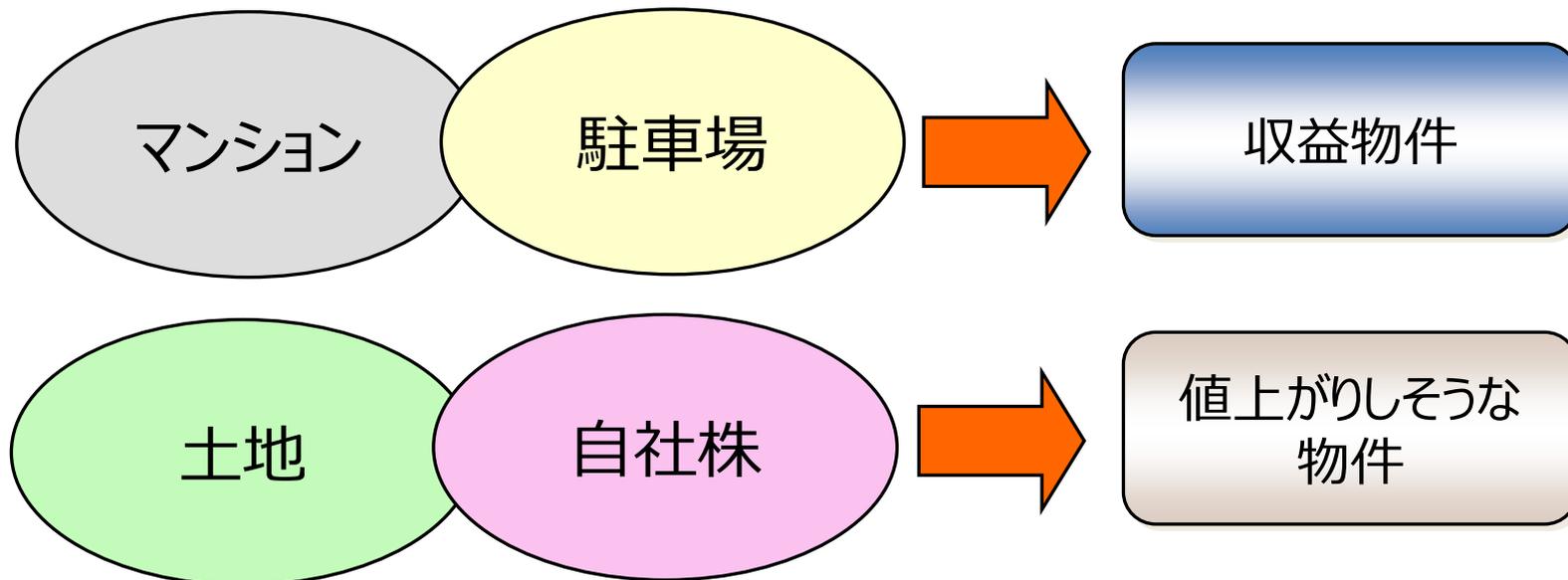


4. 相続時精算課税制度

■ 活用の原則

将来値上がりしそうな財産や、マンション・駐車場などの収益物件を相続時精算課税制度を活用して贈与。これにより被相続人の将来の財産上昇を抑える。

相続時精算課税で贈与する物は以下のケースが有効



5. 贈与税の改正

1. 相続開始前贈与の相続税への加算期間が3年→7年へ

①改正の内容

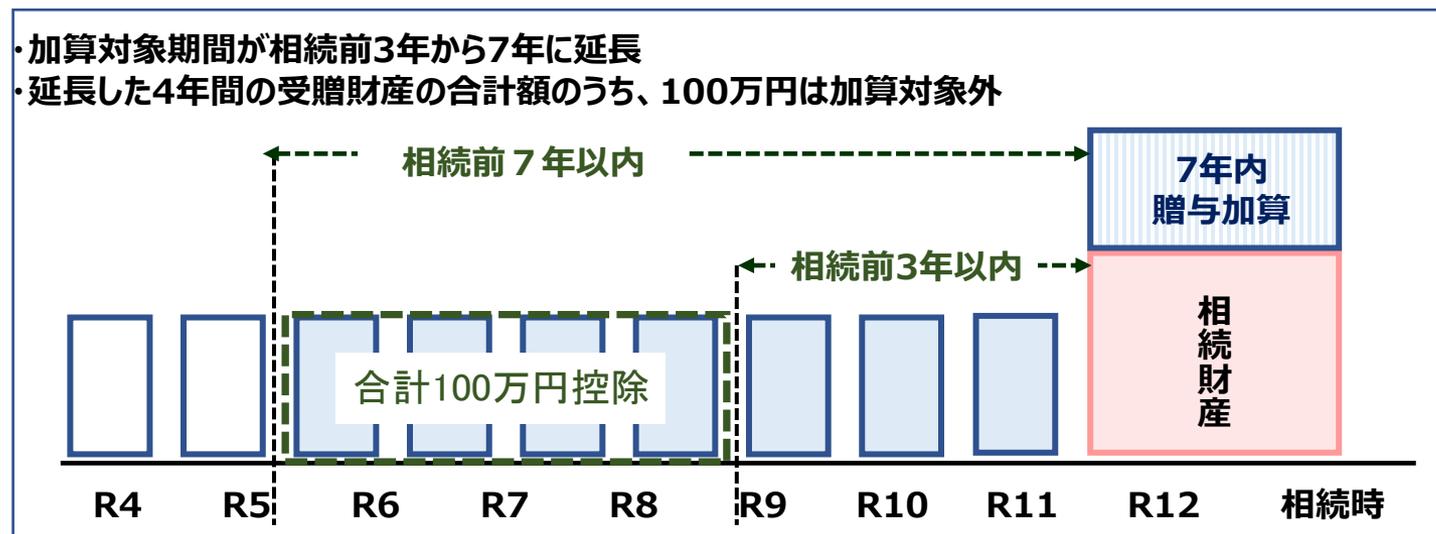
相続又は遺贈により財産を取得した者が、相続開始7年以内（改正前3年以内）に当該相続にかかる被相続人から贈与により受けた財産を取得したことがある場合には、当該贈与により取得した財産は相続税の課税価格に加算する。

今回の改正で延長された4年間の贈与財産に関しては、その合計額から100万円を控除した残額を相続税の課税価格に加算する。

※令和6年1月1日以後贈与により取得する財産について適用する。

②ポイント

生前贈与加算期間が3年から7年に延長されたため、贈与対策を早めに進める必要性高まる。



5. 贈与税の改正

1. 相続開始前贈与の相続税への加算期間が3年→7年へ

2023.4

現在

令和5年 令和6年 令和7年 令和8年 令和9年 令和10年 令和11年 令和12年 令和13年 令和14年
 2023.1.1 2024.1.1 2025.1.1 2026.1.1 2027.1.1 2028.1.1 2029.1.1 2030.1.1 2031.1.1 2032.1.1



5. 贈与税の改正

2. 相続時精算課税の見直し

①改正の内容

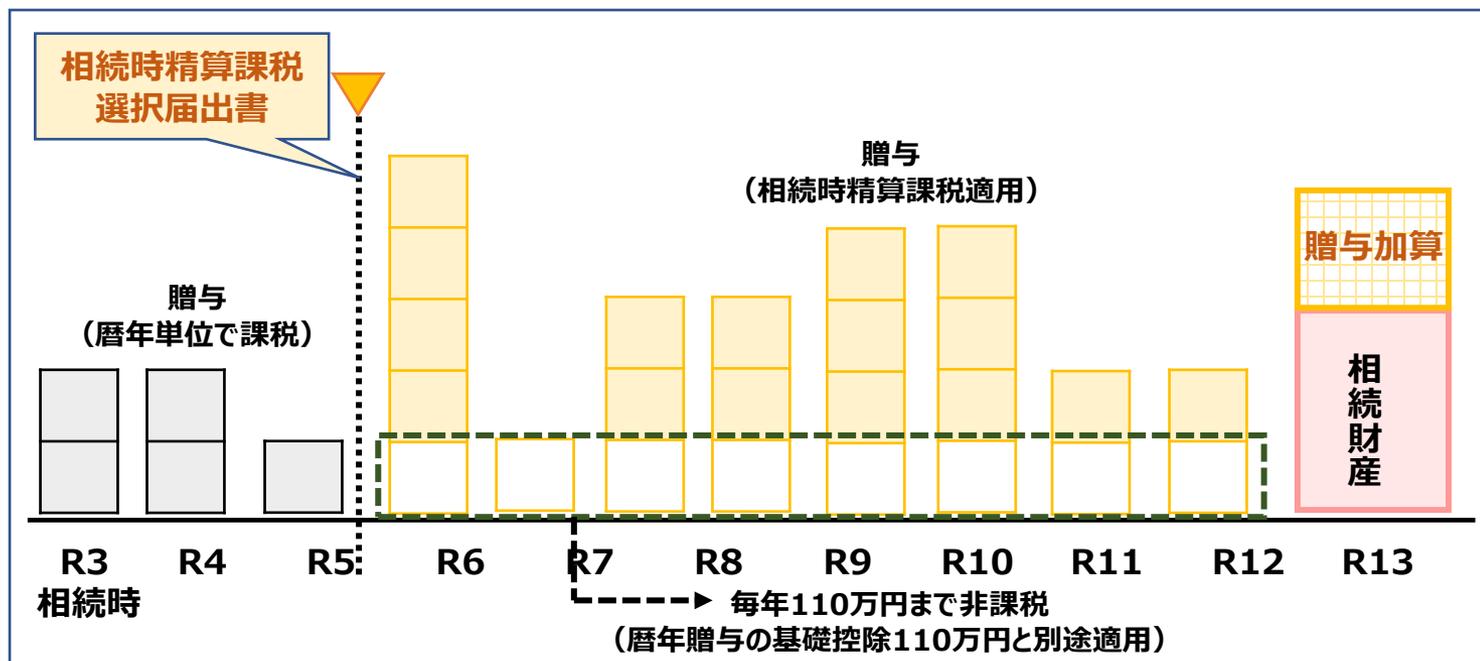
- ・相続時精算課税贈与については、暦年課税の基礎控除とは別に課税価格から基礎控除110万円控除
 - ・特定贈与者死亡時相続税の課税価格に加算される生前贈与額に上記の110万円控除は含まれない
 - ・相続時精算課税で贈与した土地・建物が贈与日から特定贈与者死亡時までに災害等により一定の被害を受けた場合、贈与時の価額から災害によって被害を受けた部分相当額を控除できる
- ※令和6年1月1日以後贈与により取得する財産について適用する。

②ポイント

贈与者ごとに相続時精算課税、暦年贈与選択が可能

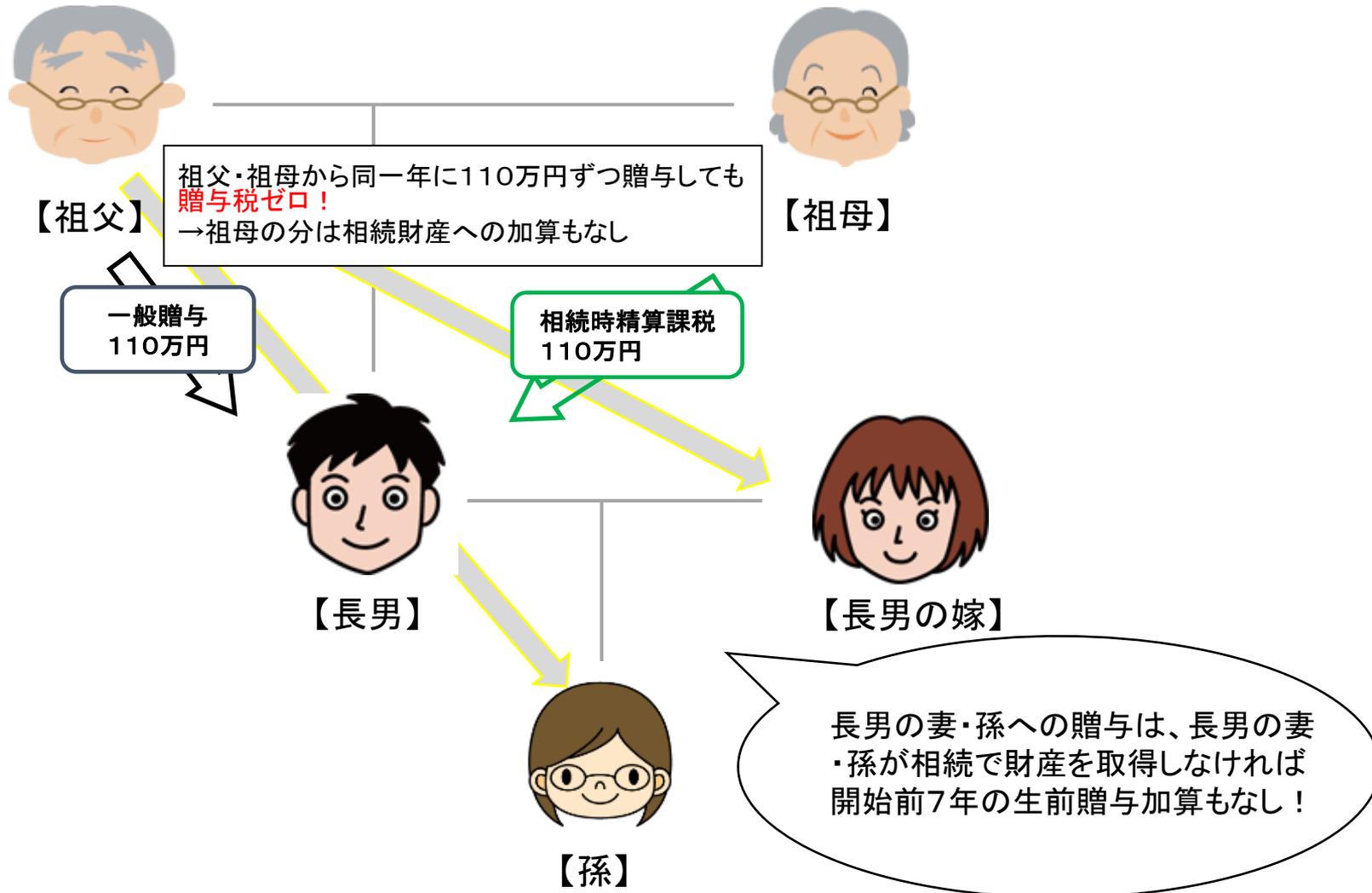
(例：祖父→精算課税110万円・祖母→暦年課税110万円 220万円非課税)

相続時精算課税の基礎控除110万円は、相続開始前7年以内でも相続税課税価格に加算しなくてよい



5. 贈与税の改正

生前贈与をかしこく行うことで**万全の相続対策ができる！！**



5. 贈与税の改正

3. 教育資金/結婚・子育て資金贈与の特例

直系尊属である祖父母・父母等から子や孫に対して、教育または結婚・子育てを目的とした資金を一括贈与することについて、贈与税が非課税となる制度です。



〈教育資金として引き出し〉

- ・ 110万円とは別に、最大1,500万円の贈与まで非課税
- ・ もらった人が30歳までに使い切らないと贈与税課税
- ・ 相続開始前3年以内の贈与でも相続税の対象外
- ・ 受贈者の前年の合計所得金額が1,000万円超の場合は対象外(2019年4月1日以降の贈与)

【適用期間】2013年4月1日～2026(令和8年)3月31日まで

〈結婚・子育て資金として引き出し〉

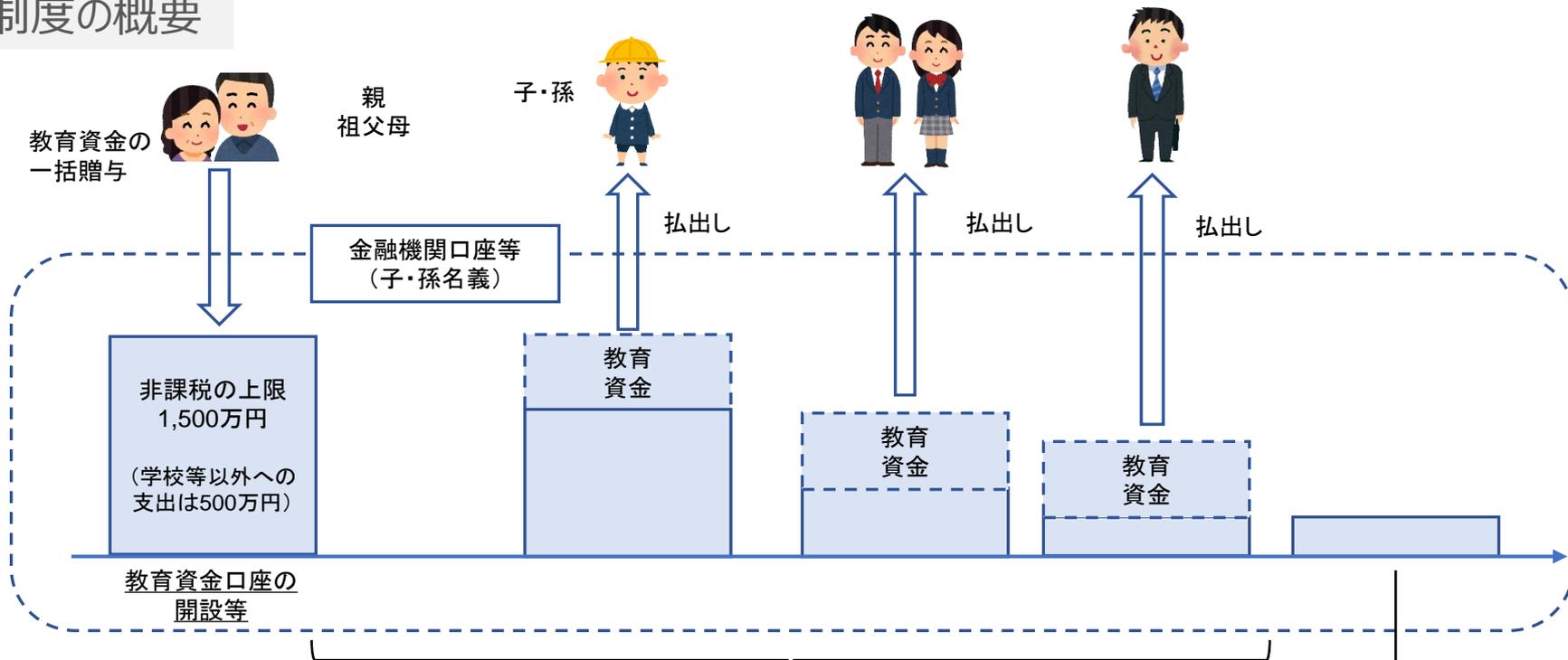
- ・ 110万円とは別に、1,000万円(うち結婚資金は300万円まで)の贈与まで非課税
- ・ 贈与者死亡時に残っている資金は相続税の課税対象

【適用期間】2015年4月1日～2025(令和7年)3月31日まで

制度適用については、信託銀行等で口座開設の手続きが必要となります

(参考)資産課税 教育資金の一括贈与の非課税措置の見直し

制度の概要



●死亡時の残額は相続税の課税対象

(改正前) 死亡時3年以内 の贈与のみ対象 (注)	→	(改正後) 3年以内に限らず 対象(注)
------------------------------------	---	----------------------------

●孫等に相続税課税の場合の2割加算

(改正前) 適用なし	→	(改正後) 適用あり
---------------	---	---------------

贈与者死亡 or 受贈者死亡 or 残額が0になった

受贈者に対する課税なし
(ただし、口座等に残っている残高は受贈者の相続財産となる。)

課税なし

(注)受贈者が下記のいずれかに該当する場合は対象外
(相続税の課税化価格が5億円を超える場合には以下でも課税対象)

- ①23歳未満である場合
- ②学校等に在学している場合
- ③教育訓練給付金の支給対象となる教育訓練を受講している場合

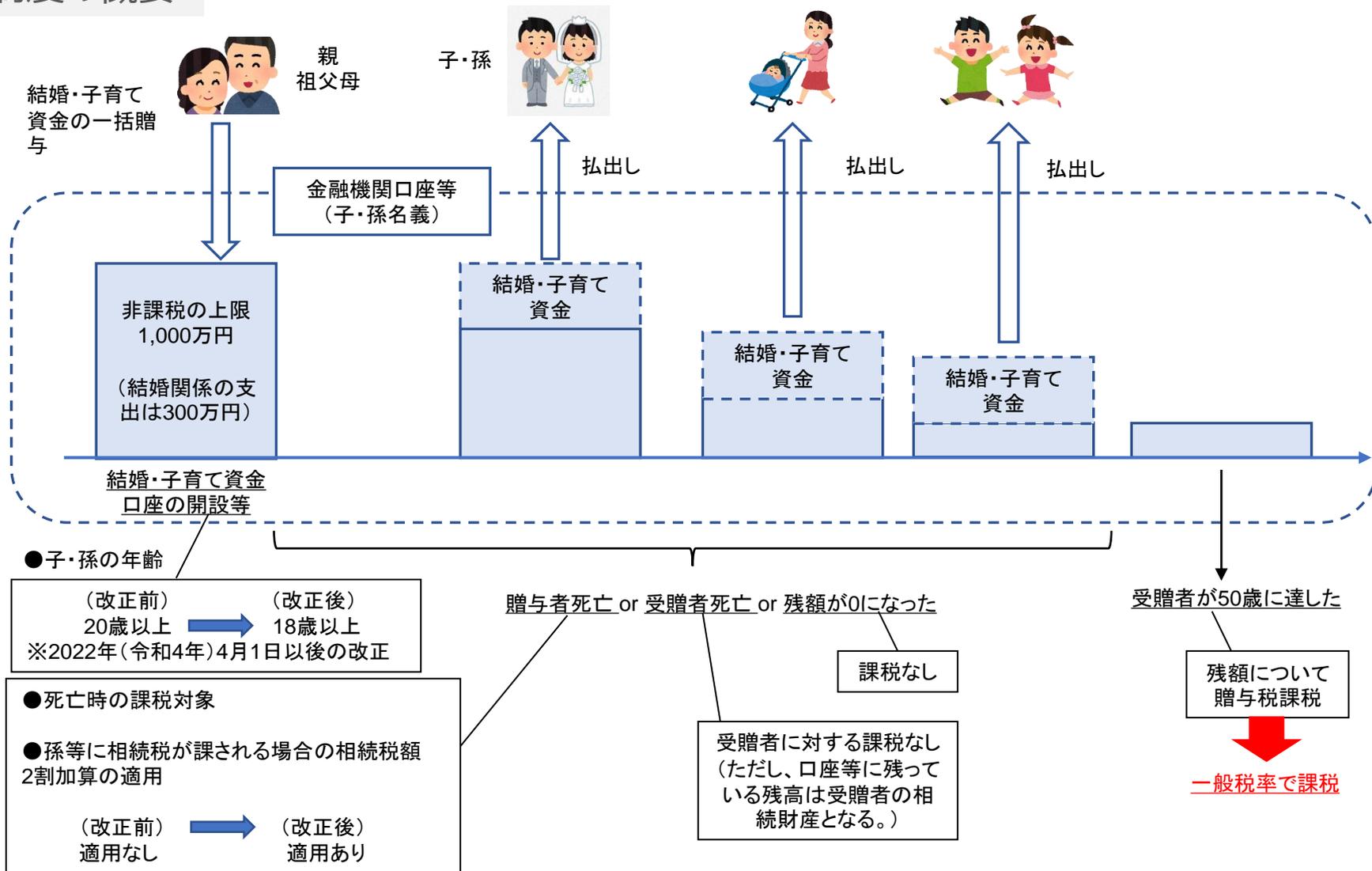
受贈者が30歳に達した場合等

残額について
贈与税課税

一般税率で課税

(参考)資産課税 結婚・子育て資金の一括贈与の非課税措置の見直し

制度の概要



6. 贈与税の特例

1. おしどり贈与

配偶者間で居住用不動産の贈与またはその取得資金の贈与を行う場合に、最高2,000万円まで控除が認められる制度です。基礎控除をあわせると、2,110万円までが非課税となります。

おしどり贈与の適用要件

- ①婚姻期間が20年以上であること
- ②ご夫婦の居住用不動産の贈与、又は居住用不動産のための金銭の贈与であること
- ③贈与の年の翌年3月15日までにご夫婦が居住し、かつ引き続き居住する見込みであること
- ④前年以前に、同一の配偶者からおしどり贈与を受けていないこと
- ⑤土地又は借地権のみの贈与の場合は、家屋の所有者が、配偶者又は同居している親族であること
- ⑥おしどり贈与を適用して贈与税が出なくても申告すること

6. 贈与税の特例

2. 住宅資金等資金の非課税制度

主な適用要件

- ①直系尊属（父母・祖父母等）からの贈与であること
- ②贈与を受ける者がその年1月1日において18歳以上であること
- ③贈与を受ける者の所得金額が2,000万円以下であること
- ④贈与の翌年3月15日までに住宅の引渡を受けていること
- ⑤贈与の翌年3月15日までに居住していること、又は居住することが確実であると見込まれ、同年12月31日までに居住していること
- ⑥建物の登記床面積が50㎡以上240㎡以下であること
- ⑦中古住宅(耐火建築物以外)の場合、1982（昭和57）年1月1日以後の建物であること又は新耐震基準の適合証明がされていること等
- ⑧贈与の翌年2月1日から3月15日までに一定の書類を添付した申告書を提出すること

6. 贈与税の特例

2. 住宅資金等資金の非課税制度

① 期限の延長

適用期限が**3年間**延長され、期限が**令和8年12月31日**までになる。

② 要件の変更

非課税限度額の上乗せ措置(1,000万円控除)の適用対象となる家屋の要件が、**新築または建築後使用されたことのない住宅用家屋の取得**の場合、**現行の断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上から**

断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上(いわゆる「ZEH水準省エネ住宅」の基準以上)へと引き上げられた。(※4)

③ 適用時期

この改正は**令和6年1月1日以降**に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用。

(※4)令和6年1月1日以降の贈与においても、令和5年12月31日以前に建築確認を受けた、または令和6年6月30日以前に建築された住宅については、断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上であれば、非課税限度額の上乗せ措置の適用対象となる。

《改正後の非課税限度額》

住宅用家屋取得等に係る契約の締結期間	控除額	
	省エネ等住宅	左記以外の住宅用家屋
2024年(令和6年)1月～ 2026年(令和8年)12月	1,000万円	500万円

□住宅取得資金の相続時精算課税選択の特例

①※令和6年1月1日以後の贈与について適用。適用期限が**3年間**延長され、期限が**令和8年12月31日**までになる。

上記贈与税(1)と同様、要件がZEH水準まで引き上げられる。

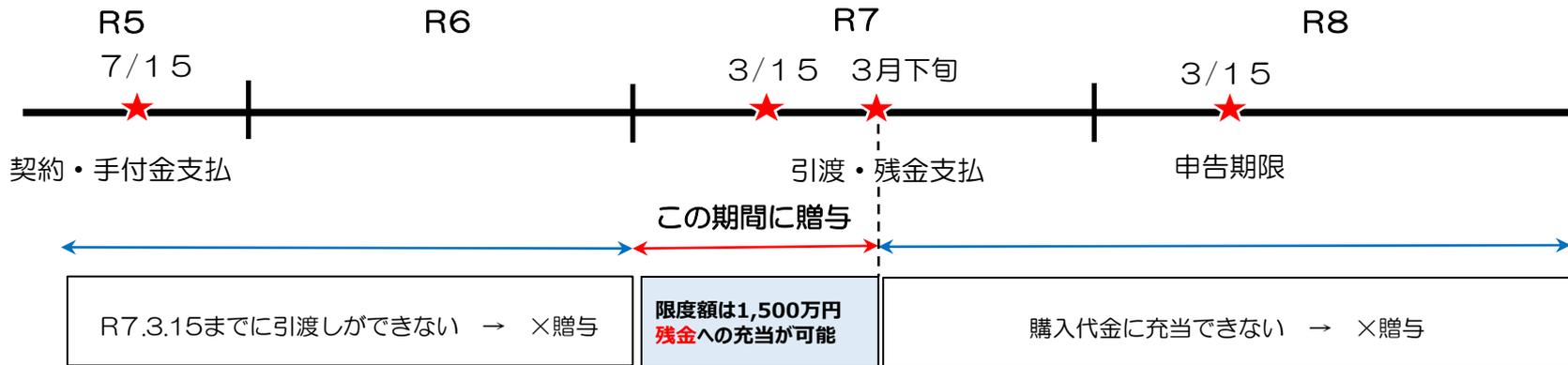
6. 贈与税の特例

2. 住宅取得等資金の非課税制度

令和7年3月下旬 引渡しの物件を購入する場合



じゃあ、
(贈与) いつやるか!?



令和7年3月下旬 引渡予定 ⇒

令和7年1月～引渡日前までに贈与!!

6. 贈与税の特例

<<贈与税非課税制度のまとめ>>

	①住宅取得資金の非課税制度	②相続時精算課税制度 (特例)	③相続時精算課税制度 (一般)	チェック
贈与者	父母・祖父母 (年齢制限なし)	父母、祖父母 (年齢制限なし)	父母、祖父母 (60歳以上)	
受贈者	18歳以上の子、孫	18歳以上の子、孫	18歳以上の子、孫	
贈与財産	住宅購入に充てるための金銭部分が非課税(諸費用はダメ) (それ以外の贈与部分は基礎控除や特別控除に充当)		制限なし	
引渡・ 居住要件	贈与の翌年3月15日までに住宅の引渡を受け、同日までに自宅として居住または 居住することが確実と見込まれること		なし	
物件の要件	新築物件の場合 ・床面積(登記簿面積)50㎡以上240㎡以下(②の特例は上限なし) ・店舗併用住宅の場合1/2以上が居住用		なし	
所得制限	受贈者の所得金額が2,000万円以下	なし	なし	
申告	税金が発生しなくても贈与の翌年3月15日までに贈与税の申告を行わなければならない			

※年齢はすべて贈与の年1月1日時点における年齢で判定

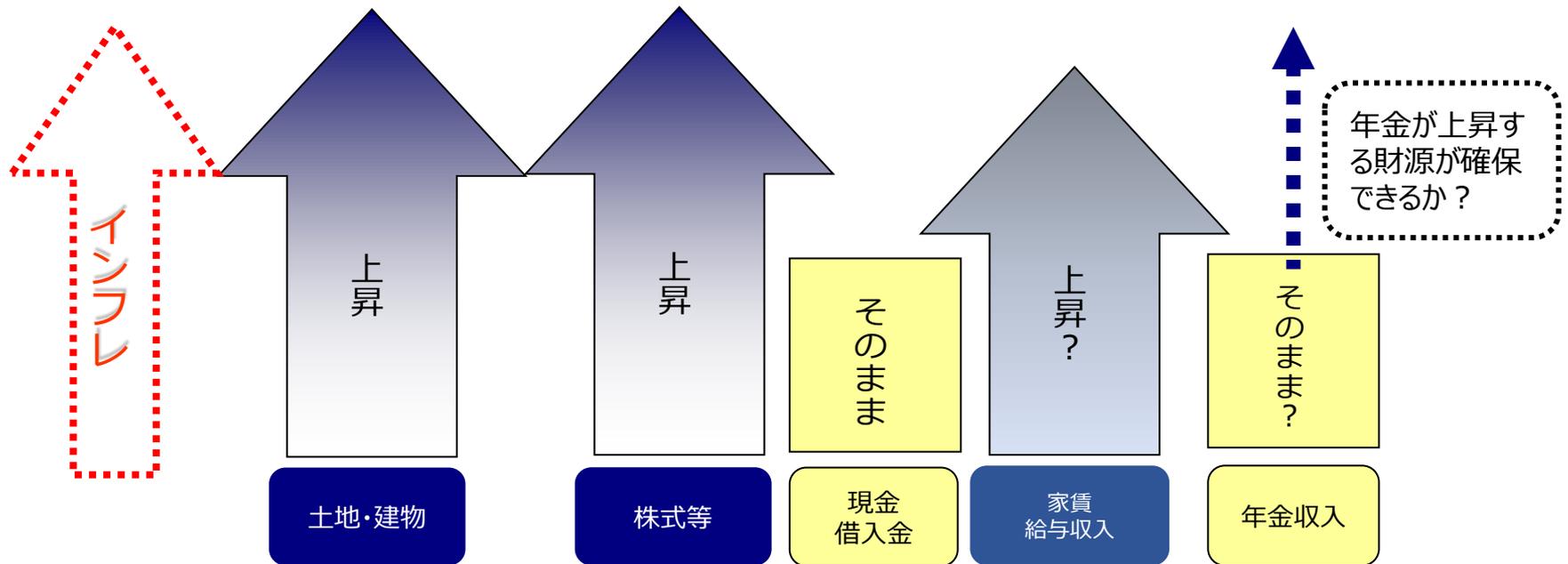
※①②については、贈与と物件引き渡しの時期によって、適用の有無が変わること、手付金に充当できるかどうかが変わること
の2点に注意してください。

※①②の適用期限は、令和8年12月31日までとなります。

6. 贈与税の特例

□ MMT（現代貨幣理論）は正論か？

※もし、インフレになったら資産の価値はどうなる？



世界の中の日本は「物価が安い国」に？

不動産や株式が安いから世界から買われている現実気づくべし！

迫りくるインフレリスクにご自身の資産・生活費は耐えられる？

まとめ

まとめ：贈与をスムーズに進めるには

1. 必要な時に贈与すると喜ばれる
2. 生前の贈与が感謝となり、遺産分割がスムーズに進みやすい
3. 贈与する時は、記録を残しておき、もらった人が必ず申告する

まとめ

□ 相続開始前贈与の相続税への加算期間が3年→7年へ 今からできる対策は？

① 生前贈与のタイミングを早めに

相続開始前7年以内贈与が対象となるため、生前贈与は元気なうちに

② 将来相続または遺贈により財産を取得しない者に対する生前贈与を検討

遺言・養子縁組しない孫や子の配偶者などへの生前贈与は加算の対象外

③ あえて生前贈与をせずに親世代で非課税財産（墓地、生命保険・退職金）取得等を検討

生前に購入する墓地は相続時に非課税

被相続人の死亡により支払われる生命保険金、退職金は500万円×相続人の数まで非課税

④ 相続後に必要になりそうな土地の測量、賃貸不動産の修繕等を検討

相続後に必要となる土地測量を生前に行えば、要した現金等が節税になる

賃貸用等の建物修繕支出は、資本的支出以外は相続税の課税対象にならない

⑤ 生前贈与が合計100万円以内ならば追加される4年分について影響なし

ご清聴ありがとうございました。

相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
 - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
 - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
 - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
 - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
 - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
 - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒160-0023

東京都新宿区西新宿1-8-1 新宿ビルディング6階

TEL : 03-6300-9501

FAX : 03-6300-9502

MAIL : kikuchi@smtt.co.jp

