

住宅関連税制(住宅取得等資金の贈与)

たとえ親子間・家族間といえども、年間110万円を超える贈与があれば、贈与税の課税対象となります。贈与税は課税価格1000万円を超えると最高税率50%が適用される税負担の重い税金であるため、注意が必要です。

そこで活用したいのが、「住宅取得等資金にかかわる贈与税の特例」です。今回は、住宅関連税制を活用した上手な資金の贈与法について説明します。

■住宅取得のための資金の贈与法とは

通常の贈与(暦年贈与:基礎控除110万円)の他に、住宅取得等資金の贈与には、以下の2つの制度があります。

これらの制度は、他の制度との併用が可能になっています。(右表参照)
 各制度のポイントを押さえて、どの制度を活用するか慎重に検討しましょう。

①直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

- ・**もらう人(受贈者)**・・・贈与を受けた年の1月1日において**20歳以上**の者。
 贈与を受けた時に**贈与者の直系尊属(子や孫)**であること。
 贈与を受けた年の**合計所得金額が2000万円以下**であること。
- ・**あげる人(贈与者)**・・・直系尊属(親・祖父母・曾祖父母)、年齢制限なし
- ・**もらうもの(贈与財産)**・・・居住用家屋取得(一定の家屋及び増改築※¹)のための**金銭**
- ・**適用期限**・・・平成26年12月31日まで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。
- ・**居住要件**・・・贈与を受けた**翌年3月15日までに家屋の引き渡し**を受け、遅くとも、贈与を受けた**翌年末までに引越し**をしていること。
- ・**申告要件**・・・贈与を受けた翌年2月1日～3月15日までに**贈与税の申告**が必要。
- ・**ポイント**・・・要件を満たしていない場合は、**通常の贈与**として取り扱われます。
 ※平成21年～23年分において、「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税の特例」の適用を受けている場合には、この特例の適用を受けることができません。

②住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例

- ・**もらう人(受贈者)**・・・贈与を受けた年の1月1日において**20歳以上**の者。
 贈与者の**直系尊属である推定相続人**であること。
- ・**あげる人(贈与者)**・・・親
- ・**もらうもの(贈与財産)**・・・居住用家屋取得(一定の家屋及び増改築※²)のための**金銭**
- ・**非課税限度額**・・・2500万円
- ・**適用期限**・・・平成26年12月31日まで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。
- ・**居住要件**・・・贈与を受けた**翌年3月15日までに家屋の引き渡し**を受け、遅くとも、贈与を受けた**翌年末までに引越し**をしていること。
- ・**申告要件**・・・贈与を受けた翌年2月1日～3月15日までに**相続時精算課税選択の特例の適用を受ける旨を記載した贈与税の申告等**が必要。
- ・**ポイント**・・・要件を満たしていない場合は、**通常の贈与**として取り扱われます。

これらの優遇の適用は、各要件を満たす必要があります。これらの優遇を受けられるかどうか、事前に専門家等に相談することをお勧めします。

※2013年4月5日現在の法令に基づき制作しています。

今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。

また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。



制度の名称	暦年贈与	①贈与税の非課税措置	②相続時精算課税(住宅)
暦年贈与	○	○	×
①贈与税の非課税措置	○	○	○
②相続時精算課税(住宅)	×	○	○

◆非課税限度額

贈与を受けた年	省エネ性または耐震性を満たす住宅	左記以外の一般の住宅
H25年	1200万円	700万円
H26年	1000万円	500万円

※1

■一定の家屋の要件

- ・居住の用に供する家屋が2以上ある場合は、贈与を受けた者が主として居住の用に供すると認められる1つの家屋に限る。
- ・登記簿上の**床面積50㎡以上240㎡以下**
- ・床面積1/2以上相当を居住の用に供する等

■一定の増改築の要件

- ・増改築工事費用が100万円以上
- ・増改築後の登記簿上の**床面積50㎡以上240㎡以下**
- ・増改築後の床面積1/2以上相当を居住の用に供する等

※2

■一定の家屋の要件

- ・居住の用に供する家屋が2以上ある場合は、贈与を受けた者が主として居住の用に供すると認められる1つの家屋に限る。
- ・登記簿上の**床面積50㎡以上**
- ・床面積1/2以上相当を居住の用に供する等

■一定の増改築の要件

- ・増改築工事費用が100万円以上
- ・増改築後の登記簿上の**床面積50㎡以上**
- ・増改築後の床面積1/2以上相当を居住の用に供する等

株式会社
 みどり財産コンサルタンツ
 760-0062 高松市塩上町3-1-1
 TEL 087-834-0122
<http://www.midori-zc.co.jp/>