

税制 Q & A

平成22年、23年、 住宅取得資金の贈与の特例

Q 平成22年度税制改正で、住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税制度の内容が変わったと聞きました。現在マンションの購入を検討していますが、父が資金援助をしてくれそうなので、新しい制度の内容について詳しく知りたいと思っています。また父は高齢ですし、私も今年50歳になりますが、年齢制限はあるのでしょうか？

A 贈与者に関する年齢制限はありませんが、受贈者には年齢制限があります。それも含め、詳しい内容をご説明します。

昨年12月号のQ&Aにおいて、平成21年、22年中に住宅取得資金の贈与を受けた場合、一定の要件の下に、その資金のうち500万円までの部分が非課税になる措置も平成22年で終わりますから、住宅取得資金の贈与をするなら今がチャンス、とお伝えしました。

しかし平成22年度の税制改正において、その適用期間が平成23年まで延長された上、その非課税限度額が、平成22年中の贈与については1,500万円、平成23年については1,000万円に引き上げられました。

●特例の概要

平成22年1月1日から平成23年12月31日までの2年間に、自宅を購入もしくは新築または増改築するための資金の贈与を受けたときは、一定の要件を満たせば、その贈与を受けた資金のうち1,500万円（平成23年中の贈与については1,000万円）までの部分の金額は、贈与税が非課税になります。

平成22年中に贈与を受けた場合の非課税限度額を、23年中に贈与が行われた場合より500万円多くすることで、より早い時期の住宅の購入・新築を促進しようとする政策的意図が明確です。

いずれにしても、どうせなら今年中に贈与を受けた方が有利なことは確かですね。

●贈与者・受贈者に関する要件

贈与者は、受贈者の直系尊属、すなわち父母や祖母、曾祖母などであることが要件です。

また、受贈者は贈与者の直系卑属で、原則として日本国内に居住しており、贈与を受けた年の1月1日（贈与を受けた日ではないことに注意）において満20歳以上であることが要件です。

年齢制限は、受贈者だけに設けられているのです。

●取得する家屋の要件

対象となる家屋は、

- (1) 床面積が50㎡以上で、その床面積の2分の1以上が受贈者の居住用であること
- (2) 中古住宅の場合、築年数が20年以内（耐火建築物の場合は25年以内）であること
- (3) 築年数が上記年数を超過している場合には、地震に対する安全性の基準に適合する建物であることが、「耐震基準適合証明書」または「住宅性能評価書の写し」により証明されていることが要件です。

●取得の要件・入居の要件

受贈者は、贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅用の家屋（及びその敷地）の取得、もしくは新築、または増改築をし、原則としてその日までに入居しなければなりません。

住宅用家屋を「取得（ここでは購入の意味）」した場合は、翌年3月15日までに引渡し完了していることが条件とされています。

しかし「新築」または「増改築」の場合は、翌年3月15日までに屋根を有する等、建物と認められる程度まで完成していれば足りません。この場合は、その後遅滞なく入居することが確実になければなりません。

その場合、遅くとも贈与を受けた年の翌年末までに入居できなかったときは、「遅滞なく」の要件を欠く

こととされ、この非課税制度は使えなくなります。

この場合、いったん非課税制度を利用して行った贈与税について、修正申告書を提出しなければなりません。

●申告に関する要件

特例の適用にあたっては、贈与税の申告書を申告期限内に提出することが要件です。したがって特例を適用した結果、贈与税額がないときでも、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に、受贈者の住所地の所轄税務署に申告書を提出してください。

●受贈者の所得に関する要件

平成21年度改正で設けられていた500万円までの住宅取得資金の非課税措置においては、所得要件はありませんでしたが、平成22年度改正の特例には、受贈者の、贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円を超える年には適用されないこととなっています。

●平成21年改正と平成22年改正の調整

平成21年度改正の適用年と平成22年度改正のそれとは、平成22年分が重複していますが、これに関しては、平成22年中に贈与が行われた場合は、新制度と旧制度とのいずれかを選択することとされています。実際に旧制度を利用するのは、合計所得金額が2,000万円を超える人ということになるでしょう。

●課税価格の計算

非課税額1,500万円（または1,000万円）は、平成22年1月1日から平成23年12月31日までの2年間を通して、受贈者1人あたりの額です。

●暦年課税、相続時精算課税との関係

この非課税制度は、暦年課税の贈与税の基礎控除110万円や、相続時精算課税の特例と重ねて適用することができます。

したがって、相続時精算課税を選択している人の贈与においては、その非課税限度額は4,000万円（2,500万円+1,500万円）（平成22年中の贈与の場合）ですし、また暦年課税の人の場合は1,610万円（110万円+1,500万円）となります。

●事例

（住宅そのものの贈与を受けた場合）

この制度が適用されるのは、自宅用の家屋の購入、新築または増改築のための資金の贈与を受けた場合だけで、住宅そのものの贈与は対象外です。

（娘と婿に住宅購入資金を贈与する場合）

この特例を利用できるのは、直系尊属から贈与を受けた場合に限られます。そのためこのような場合、非課税措置を受けられるのは、贈与者の直系卑属である娘だけで、娘の夫に適用される非課税額は暦年課税の贈与税の基礎控除110万円だけです。

（後の税金に影響しない制度）

相続時精算課税制度を利用すると、将来贈与者が死亡したときに、受贈者が相続によって取得した財産に、かつて相続時精算課税制度によって贈与を受けた財産の贈与当時の価額を加算したものを相続財産とみなして、相続税が計算されます。

つまり相続時精算課税を使うこととすれば、贈与をしたときには贈与税が課税されませんが、その財産に対しては、将来贈与者が死亡したときに相続税がかかることを了解し、約束したことになります。

すなわち、将来の税金に影響が及んでしまうのです。

これに対し、この「住宅取得資金の贈与税の非課税制度」は完全な非課税制度ですから、後の税金に全く影響しません。

さらに、相続などによって財産を取得した人が、相続前3年以内に被相続人から贈与を受けた財産は、相続財産に加算して相続税を計算することとされていますが、この1,500万円（または1,000万円）の非課税措置の適用を受けた資金は、相続財産には加算されません。将来の税金が増えてしまうことがないのです。

今年、来年がチャンス?! 住宅取得資金の非課税措置——。

税理士

加藤 久豊