

- NEXT TO YOU -  
**東日本銀行コンサルNEWS**

平成22年4月1日

22

作成

税理士法人タクトコンサルティング  
株式会社タクトコンサルティング  
TEL 03 - 5208 - 5400  
URL <http://www.tactnet.com>  
( )本ニュース内容についてのお問い合わせ先  
代表社員 税理士 田中 誠

## 持ち家奨励制度スタート

### 1.持ち家奨励制度は期間限定

景気対策の目玉として、さまざまな持ち家奨励制度が設けられています。平成22年度税制改正では、住宅取得資金の贈与(22年中1500万円、23年1000万円)の非課税制度がスタートしました。

この非課税制度の適用を受ける22年中の贈与は、原則として贈与を受けた年の翌年3月15日までの完成引渡しと居住開始、23年度の贈与も翌年3月15日までの完成引渡しと居住開始条件です。

住宅資金の贈与非課税制度以外にも借入金残高に対して、1%の住宅ローン控除、エコ住宅に対するフラット35S(優良住宅取得支援制度)は、10年間の金利1%引き下げも短期の優遇制度です。

住宅エコポイントも最高30万円プレゼントは本年中の着工を条件としています。

### 2.具体的なメリット

A氏が親から1500万円の住宅資金の贈与を受けて、自己資金1000万円、住宅ローン2500万円(金利3%25年返済)合計5000万円のマンションまたは、一戸建てを購入しました。

自己資金	1000万円
親から贈与	1500万円
住宅ローン	2500万円
合計	5000万円

減税額及び金利メリットは、下記の通りです。

贈与資金による金利メリット

(金利3%25年ローン)約650万円

住宅ローン控除

2500万円×1%×10年 240万円 1

優良住宅取得支援制度

2500万円×1%×10年 240万円 1

1 ローン残高が徐々に減少するので、概算計算とした  
エコポイント 30万円

相続税軽減

1500万円×最大50%=750万円

(相続税の最高税率50%)

メリット 合計 + + + + =1910万円

この数字は、分かりやすくする為に最大のメリットを出しました。

相続税の税率が30%~40%でも、1460万円~1610万円の減税メリットがあります。

まさに、「補助金+減税」がついています。

### 3.贈与税の非課税制度の対象となる住宅資金とは

次の住宅取得の対価として贈与を受けた金銭が対象となります。

住宅取得資金の贈与を受けた人が自分で住む家屋(床面積50㎡以上)

住宅と合わせて取得する土地及び借地権

中古住宅(木造20年以内、耐火建築物、25年以内)も含まれる

上記の家屋は、一戸建、新築、中古、マンション、賃貸併用住宅(自己の居住用2分の1以上)が対象です。

ほとんどの一戸建て、マンションが適用対象となります。

### 4.贈与のメリット

住宅資金の贈与の非課税制度は、親から子または孫への贈与が適用となります。ただし、贈与を受ける人の年齢は20歳以上が条件です。

仮に1500万円をオーバーしても、2000万円の贈与であれば、暦年贈与課税の場合、500万円オーバー分については、53万円の贈与税を支払えばOKです。中高年(親世代)の所有する金融資産を子の世代へ、小さい負担で移転させる制度です。

親から子または孫への住宅取得資金の贈与は、子や孫が最も必要な時に、必要な資金が移転します。税制上のメリットを十分使った今回の税制を思い切って提案して下さい。

お知らせ 東日本銀行では、事業承継対策・相続対策・M&A・ISO取得支援・企業年金制度など様々な内容について、コンサルティングのご相談をお受けしております。ご相談については、お取引の東日本銀行支店窓口または営業統括部お客さまサービス室(03-3273-6221)にお問い合わせください。