

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度

平成22年度税制改正で、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度が拡充されました。今回はこの贈与税の非課税制度の内容について説明したいと思います。

1. 非課税制度の概要

(1) 適用要件の概要

個人が平成22年中と23年中に直系尊属から金銭の贈与を受け、その金銭の全額を贈与を受けた年の翌年3月15日までに日本国内にある住宅用家屋の新築、取得又は増改築に充て、原則として贈与を受けた年の翌年3月15日までにその住宅用家屋に居住した場合は、贈与税の計算上、次の(2)の額が非課税とされます。

(2) 非課税となる額

平成22年中の住宅取得等資金の贈与についてこの制度の適用を受ける者は1,500万円、平成23年中の住宅取得等資金の贈与についてこの制度の適用を受ける者は1,000万円まで、贈与税が非課税とされます。

2. 非課税制度の適用を受ける場合のポイント

(1) 対象となる贈与者の範囲

この特例は「直系尊属」からの金銭の贈与が対象とされます。したがって、父母からの贈与だけではなく、祖父母からの贈与についても適用対象となります。

(2) 対象となる受贈者の範囲

贈与を受ける年の1月1日現在20歳以上で、贈与を受けたときに国内に住所を有し、その年の合計所得金額が2,000万円以下の個人が対象となります。なお、平成22年中に贈与を受けた者については、その者の合計所得金額が2,000万円超である場合でも、改正前の500万円の非課税制度の適用を受けることができます。

(3) 対象となる住宅用家屋の要件

住宅用家屋の新築や取得の場合は、その家屋の登記簿上の床面積(区分所有の場合は区分所有部分の床面積)が50m²以上であり、かつ床面積の2分の1以上の部分が居住専用であることが必要です。

中古住宅の場合は次の要件を満たすことが必要です。

- ・マンション等の耐火建築物は、その取得日以前25年以内に建築されたものであること。
- ・耐火建築物以外の建物は、取得日以前20年以内に建築されたものであること(一定の耐震住宅を除

く)。

住宅の「新築」には、贈与を受けた年の翌年3月15日において屋根(骨組を含む)を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後のものを含みます。

増改築は、次の要件を満たすことが必要です。

- ・工事費用の額が100万円以上であること。
- ・居住用部分の工事費が全体の工事費の2分の1以上であり、かつ増改築等後の家屋の床面積の2分の1以上の部分が居住専用であること。
- ・増改築等後の家屋の床面積(区分所有の場合は区分所有部分の床面積)が、50m²以上であること。

とにおいて家屋が共有の場合、床面積が50m²以上かどうか判定は、家屋全体の床面積で行います。

住宅用家屋の新築、取得や増改築には、これらと同時に進行する土地等の取得を含みます。

(4) 適用対象外とされる住宅用家屋の取得等

受贈者が自己の親族等との間で行う住宅用家屋新築、取得や増改築は、非課税制度の対象外となります。

(5) 居住要件

住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年3月15日までに、(3)の住宅に居住すること又は同日後遅なく居住することが確実と認められることが要件とされます。このため、贈与を受けた年の翌年12月31日までにその家屋に居住していない場合は、この非課税制度が適用されず、贈与税の修正申告が必要となります。

(6) 申告要件

この適用を受けるためには、贈与税の期限内申告書にこの特例を受ける旨を記載し、明細書、住民票の写し、登記事項証明書などを添付する必要があります。

3. 基礎控除・特別控除との併用

この特例は、暦年課税制度の基礎控除(110万円)と併用できます。相続時精算課税制度の選択をした場合は、特別控除(2,500万円)との併用ができます。

4. 贈与者死亡時の相続税の取扱い

この特例の適用を受けた住宅取得等資金については、相続開始前3年以内の贈与であっても、贈与者の相続税の課税対象とはなりません。