

住宅資金贈与の1,500万円の非課税制度

東京メトロポリタン税理士法人
税務部 永澤 英樹

平成22年度の税制改正において、住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税金額が500万円から1,500万円に拡大されることになりました。「家を買いたい」「新築したい」と考えていらっしゃる方には朗報ですね。

この制度は、父母や祖父母から住宅取得のために現金の贈与を受け、住宅を取得した場合には、一定金額までは非課税とされる制度で、平成22年度において非課税額が大幅に拡大されます。

非課税となる金額は、平成22年中の贈与であれば1,500万円、平成23年中の贈与であれば1,000万円となります。

今回は、この非課税制度を適用するにあたっての注意点について、いくつかご紹介させていただきます。

1. この規定を受けるためのチェックポイント

(1) どのような贈与が対象？

① 直系尊属からの贈与

直系尊属とは、父母や祖父母など先代を指します。

父母だけではなく祖父母、曾祖父母からの贈与でも適用できますが、直系となっているため、例えば奥様の父母などからの贈与には適用がありません。

② 住宅取得等資金の贈与

この規定は、現金による贈与が対象となります。

その現金をもって、新築や取得、増改築などを行った場合に適用されます。また、建物と合わせて取得する敷地等の購入代金も含まれます。

ただし、新築工事の請負契約が一定の親族との契約である場合には、適用がありませんので、親戚の大工さんをお願いするなどの場合には、あらかじめ確認する必要があります。

また、土地の贈与など不動産を贈与した場合についても適用がありませんので注意が必要です。

(2) 適用を受けるための条件は？

- ① 翌年3月15日までに取得する
贈与を受けた年の翌年の3月15日までに、居住用の家屋を新築または取得する必要があります。
贈与はしたけど取得ができなかった・・・などが無いように、購入が決まってから資金の贈与を行うのがよいでしょう。
- ② 年末までに居住開始
上記①で取得したマイホームに遅くとも、贈与を受けた年の翌年末までに、実際に住み始める必要があります。

(3) その他注意点は？

- ① 誰でも受けられるの？
対象になる方は、贈与年の1月1日に受贈者が20歳以上であることや、日本国内に住所があることなど一定の要件を満たす必要があります。
- ② どんな家屋が対象？
対象となる家屋は、国内にある家屋で次のような要件が決められています。
 - ・床面積が50㎡以上
 - ・中古の場合には、取得日前20年以内に建築されたもの
(マンションなど耐火建築物の場合25年)
 - ・2分の1以上が居住用であること
 - ・増改築の場合には、工事費用が100万円以上
- ③ 所得制限がある
金持優遇などの批判があったためか、受贈者の所得が2,000万円超の場合には適用されません。
超えてしまう方については、従来の500万円の非課税を適用することができます。

2. 相続時精算課税との関係

住宅取得資金の贈与というと、相続時精算課税の規定が思い浮かぶ方もいらっしゃると思います。この規定は、単独で使うだけではなく、相続時精算課税と併用することもできますので、それぞれの適用関係について比較していきます。

- ① 単独で利用した場合（暦年課税贈与）
この規定を単独で利用した場合には、1,500万円の他に贈与税の基礎控除額が110万円ありますので、合わせて1,610万円まで非課税で贈与することができます。
- ② 相続時精算課税と併用した場合
相続時精算課税と合わせて適用する場合には、1,500万円と相続時精算課税の非課

税額 2,500 万円との合計 4,000 万円まで非課税で贈与することができます。
ただし、相続時精算課税を選択すると相続時精算課税を適用した部分については、
相続発生時に財産に加える必要があります。また、その後の贈与についてはすべて
精算課税の適用となります。

3. 申告について

1,500 万円の非課税、相続時精算課税のいずれの適用を受ける場合においても、贈与税
の申告書を提出する必要があります。申告期限は、所得税の確定申告と同じ、贈与を受
けた年の 3 月 15 日となっています。

また、提出する申告書には贈与者や贈与金額等を記載するとともに、自宅を取得した
ことや贈与者が父母等であることを証明するために、次の書類を添付して提出する必要
があります。

- ① 戸籍謄本
- ② 住民票
- ③ 売買契約書など取得に関する書類
- ④ 取得不動産の登記簿謄本
- ⑤ 相続時精算課税選択の届出（精算課税の場合）

平成 22 年は 1,500 万円、平成 23 年は 1,000 万円までと、非常に優遇された規定にはな
っておりますが、適用にあたっては様々な条件があります。実行前に全て要件を確認した
うえで贈与をしていくことが大切です。

弊社でも、対応させていただきますので、不明点などございましたら弊社担当者までご
相談ください。