

## 2 居住用住宅の取得等と居住等の要件

住宅資金の贈与の非課税措置を利用するには、贈与を受けた日の属する年の翌年3月15日までに、自己の居住用住宅の取得又は増改築をする必要があり、かつ、取得又は増改築した居住用住宅に同日までに居住又は同日後遅滞なく居住する必要があります。

## 3 取得する住宅等の要件

おもな要件としては、住宅の床面積(区分所有の場合は、区分所有部分の面積)が50平方メートル以上であることです。(また、中古住宅の場合は築年数の要件が加わります。)

## 4 暦年課税を選択した場合の贈与税額

上記の暦年課税を選択した場合の贈与税の計算は、まず、その年の1月1日から12月31日までの1年間に贈与によりもらった財産の価額を合計します。

続いて、その合計額から基礎控除額110万円を差し引きます。通常は、この金額に対して、贈与税が課税されます。

住宅資金の贈与の非課税特例(暦年課税)を選択する場合、上記の基礎控除を差し引いた金額から、さらに「住宅資金非課税限度額(平成22年の場合は1,500万円)」を差し引くことができます。したがって、1,610万円まで贈与税がかからないことになります。(期限内の申告は必要になりますのでご注意ください。)

さらに超える部分の金額がある場合、贈与税の税率表に基づいて税額を計算します。

速算表の利用に当たっては、(基礎控除額の110万円+住宅資金の非課税限度額)を差し引いた後の金額を当てはめて計算してください。それにより贈与税額が分かります。

基礎控除後の課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	—
300万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円
600万円以下	30%	65万円
1,000万円以下	40%	125万円
1,000万円超	50%	225万円

## 5 相続時精算課税を選択した場合の贈与税額の計算

相続時精算課税制度を選択した場合、住宅取得等資金にかかる贈与税の非課税措置(平成22年は1,500万円)に加えて、相続時精算課税制度の非課税枠2,500万円と併せて、平成22年は4,000万円まで非課税になります。これを超えた部分について、いったん、20%の贈与税を支払います。

相続税申告時には、「住宅非課税の1,500万円以外の部分」を、「相続財産」に含めて相続税の総額を計算し、すでに納付した贈与税の金額がある場合、当該金額を精算することで、納付または還付を受けます。これが「相続時精算課税制度」です。

(注)相続時精算課税制度を選択した場合、相続税と贈与税を一体として考えますので、住宅取得資金の非課税措置(1,500万円)以外の金額については、相続税を計算する際に、相続財産に含めて計算をおこないます。

適用対象者について、贈与者と受贈者の要件は次のとおりです。

(贈与者) 父母や祖父母などの直系尊属

\*通常の相続時精算課税制度と異なり、贈与者の年齢制限がありません

(受贈者) 日本国内に住所がある20歳以上の子

(子が亡くなっているときには20歳以上の孫を含みます。)

贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下

(注意点) 相続時精算課税を選択した場合、その後の撤回はできません。また、相続時精算課税の特別控除を受けるためには、贈与税の期限内申告が必要です。

法人会では、会員の皆様の声を税制に反映すべく、活動をおこなっています。

税制副委員長  
小林 誉光



第22回

今話題の **住宅取得資金の贈与の非課税措置(贈与税)**

税制副委員長 小林 誉光

このコーナーは、話題になっている税の話や、法改正の話などをわかりやすく解説していきます。こんな話題を解説して欲しいなどご要望があればリクエストをお待ちしています。法人会事務局までご連絡ください。

今回は、住宅取得資金の贈与特例について解説します。昨年(平成22年)に贈与を受けた方はもちろん、今年(平成23年)に住宅取得資金の贈与を受けようとする方にも役立つ内容です。

## 1 改正項目の確認

平成21年に創設された住宅取得等資金にかかる贈与税の非課税措置は、適用対象者をその贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下の者とした上、非課税限度額(改正前:500万円)を次のように引き上げました。

- イ 平成22年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者 …… 1,500万円
- ロ 平成23年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者 …… 1,000万円

※平成22年1月1日から平成23年12月31日までの間の贈与に係る贈与税について適用されます。

### 【1】 暦年課税を選択した場合



### 【2】 相続時精算課税を選択した場合

