



## 《会計・税務の知識》 住宅取得の優遇税制(贈与税編)

人生で一番の買い物と言われる「マイホーム」。消費税増税で今後、駆け込み需要も予想されます。

その際、親等からの資金援助により住宅を取得する方も多いのではないのでしょうか。そこで、住宅取得に関係する贈与税の優遇税制について紹介したいと思います。

### 1. 暦年課税とは

はじめに贈与税とは、個人が個人から財産を贈与された場合、その財産をもらった個人に関して課税される税金です。年間110万円までの贈与財産は課税されないことになっており、110万円を超えて財産贈与を受けた個人は、その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、贈与税の申告をし、贈与税を納税しなければなりません。これを「暦年課税」といいます。

### 2. 相続時精算課税制度

相続時精算課税制度とは、親から子へ生前に贈与税が軽減されて贈与できる制度です。相続時に贈与税の精算をする前提で、一定の要件のもとに最大2,500万円まで生前に贈与税がかからずに贈与が可能となります。また、住宅取得等資金の場合は、特例で親が65歳未満であっても相続時精算課税を選択することが可能となります。

資金使途	定めなし
非課税枠	受贈者毎に最大2,500万円
贈与者	贈与した年の1月1日において年齢65歳以上の親
受贈者	贈与を受けた年の1月1日において20歳以上の推定相続人である直系卑属(その代襲相続人を含みます)
税率	2,500万円を超える場合、超える部分について一律20%課税

なお、相続時精算課税制度を一度適用するとその制度を選択した親からの贈与について暦年贈与は適用できなくなります。さらに、相続時には、遺産にその贈与時の評価額にて、贈与を受けた財産を加えて相続税を計算しなければならないため、財産価値

が下落する場合には選択すると不利になる可能性があるため慎重な検討が必要です。

### 3. 住宅取得資金贈与の特例

次の住宅取得等資金を上限に無税で贈与出来る制度です。

	平成24年	平成25年	平成26年
一般住宅	1,000万	700万	500万
省エネ・耐震住宅	1,500万	1,200万	1,000万

さらに従来からの暦年贈与の非課税枠110万円をプラスすることにより、今年は合計1,110万円まで贈与税がかかりません。また、相続時精算課税制度を併用することもできます。

なお、この特例制度は住宅取得等のための資金に限られ、借入金返済資金等は対象外ですのでご注意ください。

対象者	直系尊属からの贈与で、対象は贈与を受ける年の1月1日で20歳以上の子供・孫等
適用期間	1月1日～12月31日の贈与で翌年3月15日までに住宅を取得し居住開始、または未完成・未入居でも遅滞なく居住することが確実であることが必要
対象住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>自己の居住用家屋及びその敷地の購入費用(土地の権利取得のための資金を含む)</li> <li>所有家屋の増改築の費用等</li> <li>住宅の新築等に先行してその敷地に供される土地等を取得する場合の資金</li> </ul>

### 4. 結び

上記のように住宅取得に関して、優遇税制が用意されています。ただし、各優遇税制には細かな要件が定められています。また、届出書等の書類を期限までに提出しないと適用できないものもあり、注意が必要です。

少しでも資金負担がなく住宅の取得ができるよう、税理士や公認会計士等の専門家を利用することをお勧めします。

(担当: 椿 祐輔)