

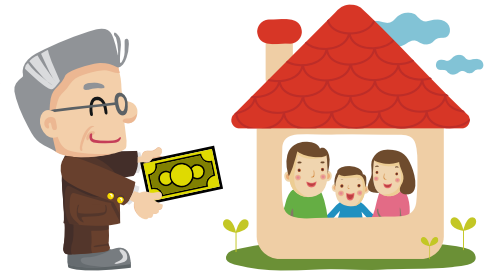
# 知って得する賃貸住宅経営

2010.3.1号

## 税制改正大綱～その3

### 直系尊属からの住宅資金贈与の非課税特例

前号に引き続き、平成22年度の税制改正についてです。今回は賃貸住宅には直接関係のない住宅取得資金の贈与についてですが、相続を含めた資産の継承を考えると見逃せない内容となっています。



#### ★特例の内容と摘要要件

住宅資金贈与の非課税特例は前政権の平成21年度より利用されてきました。今回はその非課税限度額の変更と、適用期限の延長です。

#### ◎非課税限度額

平成21年度	500万円	(従来制度)
平成22年度	1,500万円	(新制度)
平成23年度	1,000万円	(新制度)

#### ◎適用要件

- ①贈与者／父母・祖父母などの直系尊属
- ②贈与者の年齢制限／なし
- ③受贈者の年齢制限／20歳以上
- ④資金用途／住宅家屋の取得資金（住宅と共にする土地の取得を含む）
- ⑤取得・居住期限／贈与を受けた翌年3月15日までに住宅の取得が行われ、かつ、その住宅に居住すること。
- ⑥取得建物／床面積50㎡以上。木造住宅等は築20年以内、マンション等それ以外の建物は築25年以内。
- ⑦受贈者の所得制限／贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下

※⑦のみ新制度になって新たに加わった適用要件です。受贈者の合計所得金額が2,000万円を超えた場合は、非課税限度額が500万円になります(平成22年12月31日までの贈与)

#### ★非課税限度額

相続時精算課税制度において、従来、住宅取得資金の贈与については1,000万円までの非課税枠が別途用意されていましたが、今回の特例の拡大に伴って廃止される予定です。つまり、今後改正がなければ、平成24年以降、相続時精算課税制度を利用し

た場合には、非課税額が縮小されることとなります。特例を利用した場合の非課税限度額は次の通りです。

	相続時 精算課税制度	暦年課税制度
平成20年以前	本則 2,500万円 +住宅資金 1,000万円 3,500万円	110万円
平成21年	本則 2,500万円 +住宅資金 1,000万円 +特例 500万円 4,000万円	本則 110万円 +特例 500万円 610万円
平成22年	本則 2,500万円 +特例 1,500万円 4,000万円	本則 110万円 +特例 1,500万円 1,610万円
平成23年	本則 2,500万円 +特例 1,000万円 3,500万円	本則 110万円 +特例 1,000万円 1,110万円
平成24年以降	2,500万円	110万円

※今後改正が行われなかった場合

#### ★特徴と注意点

この特例の最大の特徴は、この制度によって行われた贈与は、贈与者の相続があった場合にも相続財産に加算されないことです。また相続時精算課税制度のように贈与者が親に限られず、祖父母でも可能であり、制度の利用に先立って選択届出書を提出するといった手続きも不要です。たとえば、平成22年中に親御さんからお子様へ住宅取得資金として2,000万円が贈与されたとします。この場合、まず2,000万円のうち1,500万円については特例を適用し、その上で残りの500万円については相続時精算課税制度を適用するなどの利用が考えられます。また、1,500万円までの非課税といのは、贈与を受ける人単位で判断します。ご両親からそれぞれ1,500万円ずつ贈与を受けたとしても、非課税枠は1,500万円までですので注意してください。