

# 知って得する賃貸住宅経営

2009.8.1号

## 「経済危機対策」としての住宅取得資金贈与の特例

### ～非課税枠を500万円拡充～

「経済危機」といわれるようになってから、だいぶ経つような気がしますが…

経済危機対策として平成21年度補正予算が成立し、住宅取得を支援する追加的な税制措置が発表されました。この中で、住宅取得などに関する贈与税の軽減措置が盛り込まれています。具体的には平成21年1月1日に遡り、平成22年12月31日までの時限措置として住宅取得等に充てるため、資金の贈与を受けた場合の非課税枠を500万円拡充する措置が講じられています。

#### ★適用要件

主な適用要件は次の通りです。

- 1) 平成21年1月1日から平成22年12月31日までの贈与であること
- 2) 資金用途は住宅取得等に限られること
- 3) 贈与者は受贈者の直系尊属であること
- 4) 受贈者は20歳以上であること

このほか、取得する住宅の床面積、中古住宅の場合の築年数等は現行の制度と同様です。

#### ・床面積

家屋の登記簿上の床面積(区分所有の場合には、その区分所有する部分の床面積)が50㎡以上であること

#### ・中古住宅の場合の築年数

マンション等の耐火建築物の場合/その家屋の取得の日以前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の場合/その家屋の取得の日以前20年以内に建築されたものであること

(ただし、平成17年4月1日以後に取得する中古住宅のうち、一定の耐震基準を満たすものについては、築年数の制限はありません)

#### ★暦年課税制度と相続時精算課税制度との関係

暦年課税制度、相続時精算課税制度ともにその非課税枠に500万円が上乗せされる仕組みです。

#### ●暦年課税制度

住宅取得資金の贈与に限り、通常の非課税枠110万円+500万円=610万円となります。

#### ●相続時精算課税制度

住宅取得資金の贈与の場合に従来より3500万円の非課税枠がありました。これに500万円を加えた

4000万円が非課税枠となります。

#### ★祖父母からの贈与もOK

この制度の大きな特徴は、直系尊属からの贈与とされていることです。このため暦年課税制度を使えば、祖父母からの住宅取得資金の贈与は、平成22年12月31日までは非課税枠が610万円に広がります。(相続時精算課税制度の場合は父母に限られます。祖父母からの贈与には使えません。注意してください)。

#### ★「20歳以上」の考え方に注意

適用要件に「受贈者は20歳以上」とあります。しかし20歳の考え方に注意がいります。普通であれば満年齢と考えがちですが、この場合の20歳以上とは、贈与を受けた年の1月1日現在で20歳になっているかどうかで判断されます。

具体的には、8月1日に満20歳になった人が、20になったからといって、住宅取得資金の贈与を受けたとします。でもこの人はその年の1月1日ではまだ19歳ですので、この特例は適用できないこととなりますので、注意してください。満20歳の誕生日を迎えた「翌年」からこの特例が利用できるのです。

#### ★申告が必要

610万円、あるいは4000万円以内の贈与(非課税枠以内の贈与)だからと言って、申告する必要がないわけではありません。申告しないとこの特例は使えませんので、必ず贈与税の申告を期日までに行ってください。