

平成21-22年に限り、両親等からの住宅取得等資金贈与は500万円まで非課税

このほど贈与税の住宅取得等資金の500万円非課税制度が決定したと聞きましたが、詳しく教えてください。



相続時精算課税制度の特例も併用すると最高で4,110万円まで贈与税の心配なく贈与可能

政府の「経済危機対策」では住宅取得を支援するさまざまな措置が盛り込まれ、中でも、6月26日に成立した贈与税の住宅取得等資金の500万円非課税制度が話題となっています。

この制度は20歳以上の人が直系尊属（両親や祖父母等）から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、平成21～22年の2年間を通じて500万円までは贈与税が非課税となるもので、概要は図表1のとおりです。図表1では「住宅取得等資金の場合の相続時精算課税制度の特例（従来からあり今のところ平成21年12月31日が適用期限となっている）」「暦年課税制度」の概要をあわせてまとめてあります。

贈与税は、贈与する人ごとに暦年課税制度（以下「暦年課税」）または相続時精算課税制度（以下「精算課税」）を選択し、贈与を受ける人ごとに計算します。

今回の500万円非課税枠は、暦年課税または精算課税の従来の非課税枠とあわせて適用できるため、暦年課税であれば非課税枠110万円とあわせて610万円までが非課税となります。精算課税であれば、住宅取得等資金の贈与についての特例の特別控除3,500万円とあわせて4,000万円までが贈与時に非課税となります。

たとえば、これら両方を併用して直系尊属2人から贈与してもらえば、4,110万円まで、住宅取得等資金を贈与税の心配なく贈与できるようになります（図表2参照）。期間限定の制度ですので、上手に活用しましょう。

ただし、精算課税については、一度選択すると暦年課税には戻れない、将来の相続発生時には特別控除された金額もあわせて贈与時の時価で持ち戻し計算することとなるなどの留意点があり、慎重に判断する必要がありますので、迷った場合は専門家に相談するのがよいでしょう。

図表1●贈与税の500万円非課税の適用要件

	500万円非課税制度（新）	住宅取得等資金の場合の相続時精算課税制度*の特例	暦年課税制度*
適用期限	平成21年1月1日～平成22年12月31日	平成21年12月31日まで	なし
非課税金額	500万円	特別控除3,500万円 （通常2,500万円＋特例1,000万円）	110万円
贈与する人	直系尊属（父母、祖父母等）	親（父母）のみ	制限なし
贈与を受ける人	20歳以上の者（贈与の年の1/1で）	20歳以上の者（贈与の年の1/1で）	制限なし
贈与する財産	住宅取得等に充てる金銭	住宅取得等に充てる金銭	制限なし
対象となる条件	1.自己の居住用家屋の新築・取得 2.自己の居住用家屋につき行う、工事費用100万円以上の増改築 3.居住用家屋の床面積が50㎡以上 4.既存住宅の場合は、木造なら築20年以内、鉄筋なら築25年以内 5.資金の贈与を受けた翌年3月15日までに新築・取得・増改築して引き渡しを受け、遅滞なく（遅くとも翌年12月31日までに）居住の用に供した場合	1.自己の居住用家屋の新築・取得 2.自己の居住用家屋につき行う、工事費用100万円以上の増改築 3.居住用家屋の床面積が50㎡以上 4.既存住宅の場合は、木造なら築20年以内、鉄筋なら築25年以内 5.資金の贈与を受けた翌年3月15日までに新築・取得・増改築して引き渡しを受け、遅滞なく（遅くとも翌年12月31日までに）居住の用に供した場合	制限なし
留意点	1.相続時の持ち戻し計算対象外 2.税務署に申告が必要	1.一度選択すると暦年課税には戻れない 2.相続時には贈与財産を贈与時の時価で持ち戻し計算する 3.税務署に届出と申告が必要	

*贈与する人ごとに、暦年課税制度と相続時精算課税制度のいずれかを選択

図表2●住宅取得等資金の贈与の場合の贈与税の非課税枠

