



月刊 宅建

Takken



政策提言、消費者保護、企業振興、社会貢献
を4本の柱に、22年度事業計画を策定

くみあい通信 ハトマークネットからレイズへ図面登録

住めば都 住むなら都……南多摩(日野市、多摩市)
パルテノン多摩(表紙写真)

April 2010
vol.464

4



高幡不動尊・土方歳三像

平成22年度不動産関連の税制改正 住宅取得資金贈与の非課税枠の拡大その他



平成22年度税制改正で、住宅資金の贈与について非課税枠が広がったと聞きました。そのほかにも不動産の税制改正があれば教えてください。

平成22年度の税制改正では、住宅取得資金の贈与の非課税の枠が拡大されました。

また、不動産関連税制については、所得税の各種の優遇税制が2年間延長されました。

(1) 住宅取得資金の贈与の非課税枠の拡大(贈与税)

住宅市況を活性化する目的で、住宅取得資金の贈与の非課税枠が大幅に拡大されました。

直系尊属(親、祖父母)からの住宅取得資金の贈与について、

- 平成22年中の贈与 → 1,500万円(1,610万円)
- 平成23年中の贈与 → 1,000万円(1,110万円)

まで、贈与税が非課税になります。カッコ内は基礎控除(110万円)を加えた合計額です。

改正前は、平成21年～22年については500万円まで非課税の規定でしたが、一気に2～3倍の拡大です。

贈与を受けた人の主な要件は、次のようになっています。

- ①贈与年の1月1日で20歳以上であること。
- ②翌年3月15日までに住宅を取得して、12月31日までに居住することが見込まれること。
- ③贈与を受けた翌年3月15日までに贈与税の申告を行うこと。
- ④贈与年の合計所得が2,000万円以下(サラリーマンの場合は、年収2,284万2,105円以下)であること、など。

また、贈与資金で取得する家屋の主な要件は、次のようになっています。

- ①登記簿上の床面積が50㎡以上であること。
- ②中古の場合は以下のいずれかであること。
 - ・耐火建築物は、築25年以内
 - ・耐火建築物以外は、築20年以内
 - ・一定の「耐震基準適合証明書」または「住宅性能評価書の写し」により証明されたものは築年数の制限なし。
- ③床面積の2分の1以上が居住用であること、など。

(2) その他不動産優遇税制の延長

①相続時精算課税の特例の延長(贈与税)

「相続時精算課税」とは、一定の要件で、親から子どもへ生前贈与を行った財産については、特別控除額の2,500万円までは贈与税が課税されずに、将来の相続発生時に、贈与時の時価で持ち戻して相続税を計算する精度です。

この制度は今後も存続しますが、「住宅取得資金の特例(1,000万円上乗せで特別控除額の合計が3,500万円)」のみは平成21年12月31日までの適用となっていました。

これが、今回の税制改正で、①1,000万円の上乗せがなくなり、②親の年齢制限がなし(本制度では親の年齢65歳以上が条件)のままで、平成23年12月31日まで2年間延長されました。

この特例と「(1)住宅取得資金の贈与の非課税枠の拡大」の特例との併用は可能で、合計4,000万円まで贈与税がかからず、住宅取得資金を生前贈与することができます。

②マイホームの買換特例の延長(所得税・住民税)

マイホームの買換特例とは、マイホームを売却して支払うべき所得税・住民税の税金について、売却代金以上の新しいマイホームを買うことにより納税がゼロになる制度です。将来、買換えたマイホームを売るときに、税金がかかりますので、今回ゼロとなる所得税等が繰り延べられることになります。

この制度が、売却代金が上限2億円としたうえで、平成23年12月31日まで2年間延長されました。

③マイホーム売却損の繰越控除の延長(所得税・住民税)

不動産を売却して損失が出た場合、他の所得と通算できる制度は廃止されています。唯一、マイホームの売却損のみが、他の所得と通算、さらに3年間の繰越が認められています。

このマイホームの売却損の特例も延長されました。特例は2つあり、①マイホームの買換が必要な特例と、②買換は不要で住宅ローンが残っていることが必要な特例、です。いずれの特例も、平成23年12月31日まで2年間延長されました。