

# 平成24年度税制改正で住宅取得資金贈与の非課税枠拡充 税金面でマイホームが購入しやすくなっています

[監修] 落合会計事務所 税理士・CFP 落合 孝裕



## 1 父母等からの贈与が一定範囲内で非課税に

直系尊属(父母・祖父母)から住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税枠が、平成24年度税制改正で図表1のとおり拡充され、適用期限が平成26年12月31日まで延長されました。平成24年については、一般住宅は1,000万円までの贈与が非課税となり、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅の場合は非課税枠がさらに大きくなり、1,500万円までの贈与が非課税となります。

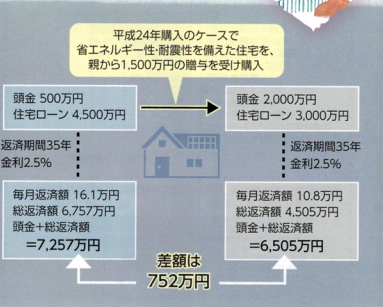
贈与税は税率が高いので、通常は税額が大きくなります。仮に父母や祖父母から住宅取得資金以外の目的で1,000万円の贈与を受けたとすると、贈与税額は231万円になります。ところが、これが住宅取得資金の贈与であれば、平成24年なら贈与税額は0です(一定の要件を満たす必要あり。図表1の注参照)。

図表1 ●住宅取得資金の贈与税の非課税枠

贈与を受けた年	省エネルギー性・耐震性を備えた住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

- ※東日本大震災の被災者については、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅については、25年、26年の贈与についても1,500万円まで非課税、それ以外の住宅については、25年、26年の贈与についても1,000万円まで非課税。
- ※贈与を受ける者の合計所得金額が2,000万円以下であることや、住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下(東日本大震災の被災者を除く)等の要件を満たす必要がある。

図表2 ●返済シミュレーションをしてみると?



- ※元利均等返済、ボーナス返済割合なし。返済額は概算額です。
- ※住宅ローンシミュレーションは、下記のホームページで試算することができます。



## 2 贈与税の非課税枠を活用して 頭金を準備

この贈与税の非課税枠を活用することで頭金の準備ができ、マイホームの購入がしやすくなります。

仮に、5,000万円のマイホームを購入し、手持ちの500万円を頭金として、残りの4,500万円を住宅ローンを組んだとします。返済期間35年・金利2.5%(元利均等返済、ボーナス返済割合なし)とすると、図表2のように、毎月返済額16.1万円、総返済額6,757万円(頭金と合わせると7,257万円)となります。

これが、平成24年購入のケースで省エネルギー性・耐震性を備えた住宅であれば、親からの1,500万円までの贈与なら非課税となります。そこで、親から1,500万円の贈与を受け、手持ちの500万円と合わせて2,000万円を頭金として、残りの3,000万円を住宅ローンを組んだとします。返済期間35年・金利2.5%(同)とすると、毎月返済額10.8万円、総返済額4,505万円(頭金と合わせると6,505万円)となります。毎月の返済ははかりラクになり、頭金と総返済額の合計額は約750万円少なくなります。

●住宅金融支援機構【フラット35】ローンシミュレーションHP URL <http://www.flat35.com/simulation/>