

## 住宅取得資金贈与の特例

**親**から住宅資金の援助を受けたときには贈与税が  
**少**なくてすむと聞きました。が、くわしく教えてください。

## 住宅資金贈与の特例について、

親から住宅資金の贈与を受けたときには、

2,500万円まで無税となる相続時精算課税制度の

特例があります。

●子供たちに住宅資金を援助してやりたいというのは、親としてごく当たり前の気持ち。その気持ちを汲んで、できるだけ多くの人にマイホームを持ってもらおうという意図から、「住宅取得資金贈与の特例」というものが制定されています。

●住宅資金贈与の特例は、2,500万円まで非課税にできる相続時精算課税制度の特例です。特例といわれるのは、贈与する親の年齢が65歳未満であっても使えるためです。適用期限は平成23年12月31日までです。

## 特例を受けるためには、こんな条件があります。

●この特例を受ける際には、注意が必要です。まず住宅の取得時期です。贈与を受けた翌年の3月15日までに住宅を取得し、居住するということは、つまり登記をすませて住民票も移動しておかなければならないということ。新築住宅の場合は、棟上げ以後の状態であることが必要です。新築マンションなどでは、竣工がかなり先の物件もありますので、売主の不動産会社に特例の対象となるかどうか、資金の贈与はいつごろ受けたらいいかを、よく確認してください。

●資金の贈与者は65歳未満の親であってもOKです。資金贈与を受ける子供は①20歳以上であること、②国内に住所があるか、または住所がなくても日本国籍があってこの贈与前5年以内に国内に住所があることが条件です。

( 住宅取得目的の贈与は先取りです。 )

●たとえば先に1,000万円の住宅取得資金を子供にあげた親は、残り1,500万円の非課税枠を使って目的を問わない贈与ができます。もっとも用途を住宅取得資金に限れば、最大2,500万円までの生前贈与が贈与税0でできることとなります。しかも父、母ごとに選べる制度がベースになっているので、子供は父から2,500万円、母から2,500万円、合計5,000万円もの住宅取得資金を贈与税0で受け取れることになるのです。

( 贈与を受けた資金は、一定の住宅の取得か増改築のために活用しなくてはなりません。 )

●20年以内（マンションなど耐火構造では25年以

内）に新築されたもの、または新耐震基準等に適合する家屋であるもの（▶58ページ・コラム「新耐震基準を満たす住宅であることの証明書を取得するには」参照）。

●増改築は家屋について行う増改築のほか、大規模な修繕・模様替えでもOKです。ただし、工事費用が100万円以上で、増改築後の床面積が50㎡以上、その他政令で定める要件を満たすものとなっています。

●住宅の取得や増改築は原則として資金贈与を受けた年の翌年3月15日までに完了し、そこに住むことが前提です。また資金贈与の翌年3月15日までに住めなかったとしても遅滞なく居住することが確実であると見込まれる場合も適用はOKです。

( 贈与税の申告をしないと、特例は受けられません。 )

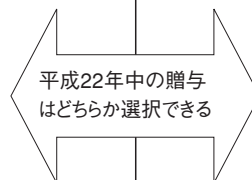
●この特例を受けようとするときは、贈与を受けた翌年の2月1日から3月15日までの間に、以下の書類を添付して申告する時の居住地を所轄する税務署へ贈与税の申告をしてください。

## 《添付する必要書類》

- ①贈与を受けた年の分の源泉徴収票か確定申告書の控。
- ②戸籍謄本または抄本・戸籍の附票の写し（贈与後に作成されたもの）。
- ③取得した住宅の登記簿謄本または抄本（建築中の場合は、工事の請負契約書など）。
- ④住民票の写し（取得した住宅に居住した以後に作成されたもの）。また、居住予定の場合は、居住予定時期を約する書類。

〈相続時精算課税制度比較表〉

	精算課税制度 〈通常型〉	住宅取得等資金の特例 (新)	住宅資金の非課税制度 (旧)	住宅資金の非課税制度 (新)
適用期限	恒久的措置	平成23年末まで	平成22年末まで	平成23年末まで
非課税枠	特別控除 ・2,500万円まで	特別控除 ・2,500万円	非課税枠 ・500万円(21年・22年の 合計)	非課税枠 ・1,500万円(22年・23年の合計) ・1,000万円(23年)
贈与する人	親 (年齢満65歳以上)	親 (年齢制限なし)	祖父母等直系尊属 (年齢制限なし)	祖父母等直系尊属 (年齢制限なし)
贈与される人	子供	子供	子供・孫等	子供・孫等(合計所得金額 2,000万円以下)
贈与される人の 制限	贈与の年の1月 1日で満20歳以上	同左	同左	同左
用途等の条件	制限なし	1. 自己の居住用家屋等の 取得50㎡以上新築又は 既存住宅(以下のいずれか) ・木造は築後20年以内 ・耐火建築物は築後25年 以内 ・新耐震基準適合証明さ れた住宅  2. 一定の増改築 ・工事費用100万円以上  3. 居住要件 ・原則として住宅取得資 金を取得した年の翌年 3月15日までに住宅を取 得または増改築等をし て、居住すること。	同左	同左
利用回数	何回でも可	何回でも可	非課税枠まで	非課税枠まで
申告	必要	必要	必要	必要



**C**OLUMN

ローンの繰り上げ返済の資金を提供することで、本来なら支払うべき金利を節約できます。

子がマイホームを購入するために3,000万円を銀行のローン(返済期間25年 利率3%)を利用した場合、返済総額は利息を含めて4,300万円超となります。しかし、通常の精算課税制度を利用して、不足分の3,000万円を両親から生前贈与という形で受けとれば利息分1,300万円あまりを節約できます。これが「期間の利益」です。

従来の制度では550万円を超える贈与には税金がかかったことを考えれば、ぐっと贈与がしやすくなったと言えます。住宅ローンの「肩代わり」もまったく同じ理屈で、ローン元本に見合った利息相当額を子が払う必要はなくなります。

**C**OLUMN

「土地だけの資金贈与では特例は受けられません」と言われたときに

子供があとで住宅を建てるために土地を買うのだから、その資金の提供は住宅取得資金に含まれるだろうと、誤解したまま贈与を行なう人が後を絶ちません。その後、税務署に確認のため連絡をとると、そこではじめて税務職員から「土地だけの資金贈与では特例は受けられない」と言われ慌てるケースが少なくないのです。特に、贈与された親の年齢が65歳未満ですと、土地の取得のための資金贈与は精算課税制度の適用ができず、暦年方式で高い贈与税を払わされることになります。

こんなとき便利な解決法があります。土地の資金を提供した同じ年の内に、建物を取得するための資金も贈与するのです。居住要件など他の条件を満たして、建物の取得のための資金が精算課税制度の特例の適用ができる「住宅取得資金」と認められると、土地の取得資金の贈与についても精算課税制度が適用できるようになるのです。そうすれば、高い贈与税をここで負担せずに済むのです。