

2009年度は景気対策の一環として、住宅ローン減税の大幅な拡充や新しい優遇税制の創設等、住宅・リフォーム関連で納税者にとって有利な税制改正がありました。特に、住宅を購入するため親や祖父母など直系尊属からもらった資金に対する贈与税の非課税枠が創設されました。2010年税制改正ではこの制度がさらに拡充されます。適用を受けるためには、贈与税の確定申告が必要です。入居時期によっては非課税にならない場合もあり、注意が必要です。

今回は、**平成22年3月末限りの住宅購入等資金の贈与方法**についてご説明します。

**「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置」の拡充等**

**制度のポイント**

- もらう人(受贈者)・・・20歳以上
- あげる人(贈与者)・・・直系尊属(親・祖父母・曾祖父母)、年齢制限なし
- もらうもの(贈与財産)・・・**居住用家屋取得のための金銭**  
※対象となる家屋については、床面積50㎡以上等の条件
- 非課税枠
  - a.平成21年1月1日～平成22年12月31日・・・500万円
  - b.平成22年1月1日～平成22年12月31日・・・**1,500万円**
  - c.平成23年1月1日～平成23年12月31日・・・**1,000万円**
- ※aとbは選択適用となります。
- 受贈者の所得制限
  - a・・・贈与を受けた年の所得制限なし
  - b・c・・・贈与を受けた年の合計所得金額2,000万円以下
- 居住要件  
**贈与を受けた翌年の3月15日までに家屋の引き渡しを受け、遅くとも年末までに引越しをしていること。**
- 申告要件  
翌年2月1日～3月15日までに贈与税の申告が必要。
- ポイント  
**居住要件・申告要件を満たしていない場合は、通常の贈与として取り扱われます。**

**他の控除等との併用が可能**

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置は、以下の相続時精算課税制度と暦年贈与のいずれかと併用が可能です。

■相続時精算課税制度を併用・・・**最大4,000万円が非課税。**

	現行	平成22年	平成23年
住宅取得資金の贈与に係る相続時精算課税の特例における贈与税の特別控除枠	<4,000万円> 住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税枠 1,000万円	<4,000万円> 住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税枠 2,500万円	<3,500万円> 住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税枠 2,500万円
住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税枠	500万円	1,500万円	1,000万円

■暦年贈与を併用・・・**上記非課税枠+110万円が非課税。**

	現行	平成22年	平成23年
暦年贈与の非課税枠	<610万円> 110万円	<1,610万円> 110万円	<1,110万円> 110万円
住宅取得資金の贈与を受けた場合の非課税枠	500万円	1,500万円	1,000万円

**各種要件を気にせずに、大きく贈与をしたい場合**

「直系尊属から**住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置**」の場合、住宅取得時の頭金等として活用できますが、居住要件(贈与を受けた翌年の3月15日までに家屋の引き渡しを受ける等)を満たすためには、逆算すると住宅を建設する時期等をかなり早めに決めなければなりません。また、マンションを購入したい時期に物件があるとは限りません。

「**相続時精算課税制度**」を利用する場合、贈与時の価額で固定されるため、将来不動産の価値が下がっていても、相続時には高い価額で相続税の計算をすることになります。

「**暦年贈与**」の場合、非課税枠が110万円であるため、住宅取得資金としては高い効果は期待できません。

**年金受給権贈与プランを活用して大きく贈与**

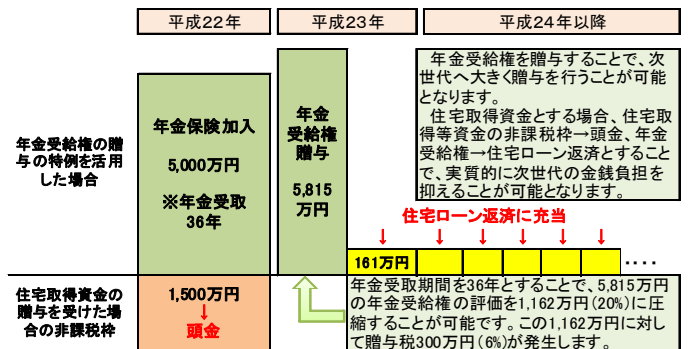
これらの要件を気にせず、あらかじめ住宅取得等資金を贈与しておけば、贈与を受けた人は要件に縛られることなく、住宅取得を検討することができます。

(参考:2010年1月号Vol. 60「相続対策に有効な保険の活用方法」)

<http://www.funai-t.co.jp/asset-news/backnumber.php?id=217>

<下図の場合>

- ・住宅取得等資金の贈与(父→子)・・・1,500万円
- ・年金受給権の贈与(父→子)・・・5,000万円
- ・平成23年以降年金受取額(子・36年)→約161万円/年
- ※36年間の年金受取総額・・・5,814万円
- ・平成24年の贈与税負担額(子)→約300万円(6%)



平成23年3月15日までに家屋の引渡しを受けることができる場合、2つの制度を併用して大きな贈与が可能となります。

まず、**住宅取得等資金の贈与の非課税枠1,500万円**を子が**住宅購入時の頭金等**とします。さらに、年金受給権の贈与を行うことで、平成23年以降36年間、毎年約161万円の年金が子に入るため、**住宅ローンの返済原資**として活用できます。

年金受給権については、住宅取得に係る要件は関係なく、**住宅取得時期が数年後であっても活用することが可能です**。そのため、住宅取得にかかる子の金銭負担を極力軽減することができます。

**年金受給権を活用した対策は3月中までとなります。対策についてご興味のある方は当社までお問合せください。**

※2010年2月10日現在の法令に基づき制作しています。申告の際は最寄りの税務署等にてご確認ください。

今後、税制改正等が行われた場合には、その限りではありません。また、本資料に記載された情報に関しては信頼ある情報源から入手したものではありませんが、その正確性は弊社で保証するものではありません。