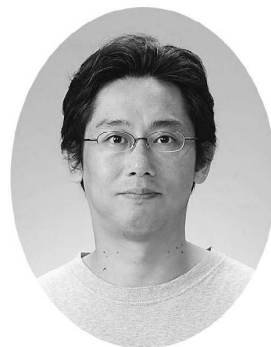


住宅取得のための時限的な 贈与税の軽減について

小林 由拓 (こばやし ゆきひろ)

小林光男税理士事務所
税理士



追加経済対策で発表された住宅取得のための贈与税の非課税措置は下記の通りです。

〔質問1〕

なぜ導入されたのですか。

〔回答〕

100年に一度と言われるこの不況を乗り切るための内需を喚起する施策として、高齢者にかたよる富を消費意欲が比較的旺盛な現役世代へ移動させるために導入されました。

〔質問2〕

どのような内容のものですか。

〔回答〕

その概要は次のとおりです。

追加経済対策で発表された住宅取得のための贈与税の非課税措置、「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」(措置法70条の2)の特例が、平成21年4月27日(月)に閣議決定され国会に提出されました。

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の特例(案)について

1 適用贈与期間(第1項)

適用贈与期間は、平成21年1月1日から平成22

年12月31日迄です。

2 贈与者(第1項)

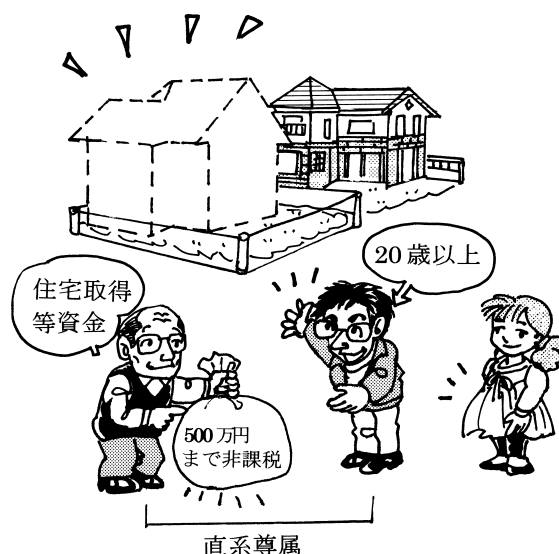
贈与者は、受贈者の直系尊属に限られます。

3 特定受贈者(第2項1号)

特例の適用を受けることができる贈与は、個人で住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年の1月1日において20歳以上である者です。

4 非課税適用対象贈与財産額(第1項)

非課税適用対象贈与財産額は、適用期間を通じ





て贈与を受けた住宅取得等資金のうち500万円までの金額です。

5 住宅取得等資金（第1項1号～3号、第2項5号）

住宅取得等資金とは、特定受贈者が贈与を受けた次のいずれかに掲げる新築、取得又は増改築（以下、「新築等」といいます。）の対価に充てるための金銭をいいます。

なお、住宅用家屋等を取得した日の属する年の翌年3月15日までに贈与を受けた住宅取得等資金の全額を次に掲げる新築等に供したものに限りません。

- (1) 住宅用家屋の新築
- (2) 建築後使用されたことのない住宅用家屋の取得
- (3) 既存住宅用家屋の取得
- (4) 住宅用家屋について行う増改築工事
- (5) 上記の新築等とともに取得するその敷地の用に供されている土地若しくは土地の上に存する権利の取得

6 居住の用に供する時期（第1項1号～3号、第4項）

新築等により取得した住宅用家屋は、取得した日の属する年の翌年3月15日までに特定受贈者の居住の用に供したとき又は同日後遅滞なく特定受贈者の居住の用に供することが確実であると見込まれるときです。

なお、遅滞なく特定受贈者の居住の用に供することが確実であると見込まれることにより、適用を受けた場合において、これらの住宅用家屋を同年12月31日までに特定受贈者の居住の用に供していなかったときは、贈与税を納付することになります。

7 適用手続き（第7項）

特例の適用を受けようとする者は、贈与税の期限内申告書に特例の適用を受けようとする旨を記載し、計算の明細その他の財務省令で定める書類の添付がある場合に限り適用されます。

8 その他（第3項）

この贈与税の非課税の特例は、暦年課税又は相続時精算課税の従来の非課税枠にあわせて適用を受けることができます。

〔質問3〕

活用のポイントはどのようなところですか。

〔回答〕

まず、現行の贈与の制度には、暦年課税と相続時精算課税（住宅取得等資金の特例の場合、累積非課税枠3,500万円）の2つの制度が存在します。法律案によると、「この贈与税の非課税の特例は、暦年課税又は相続時精算課税の従来の非課税枠にあわせて適用を受けることができます。」となっています。

つまり、暦年課税とも相続時精算課税制度とも

併用が可能です。ただし、暦年課税と相続時精算課税は、暦年課税か相続時精算課税のいずれかの選択制でどちらか一つの適用しかできませんのでその点ご注意下さい。いずれにしても500万円の非課税枠をまず適用するということになるでしょう。

たとえば、暦年課税を選択した場合、現行の基礎控除110万円と併せた610万円までの贈与税が非課税とされます。また、相続時精算課税制度を選択したのであれば、住宅取得等資金の特例により平成21年12月31日までであれば、3,500万円と併せた4,000万円までの贈与税が非課税となります。

つぎに、この特例では平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に20歳以上の者が、居住用家屋の取得に充てるために、直系尊属から受ける金銭の贈与については、500万円まで贈与税が課されないこととなります。直系尊属とは、例えば実父母や実祖父母のことをいい、この特例では子供だけでなく、孫への贈与についても適用されるということとなります。

つまり2番目のポイントは、贈与税の軽減が

「直系尊属からの贈与」に認められるため、祖父母からの贈与も対象になることです。現行の相続時精算課税は、祖父母からの贈与については適用対象外ですし、暦年課税の非課税枠は110万円となっています。

たとえば今まで、祖父母から610万円の贈与を受けた場合は、85万円もの贈与税を負担しなければなりませんでしたが、これから2年間はその負担がなくなります。

なお、この特例の具体的要件の詳細は、現行の住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税の特例と同様とされていることから、新築住宅のほか、中古住宅や増改築についても特例の対象となり、原則として、贈与を受けた翌年の3月15日までに居住していること等が必要となりますのでご注意ください。

裕福な高齢世代から住宅取得を考える世代への生前贈与が活発になることで、この特例が景気回復の一助になることを期待したいと思います。

