

平成 28年 9月 26日

顧問先各位

戸田会計事務所
所長 戸田裕陽

居住用の住宅取得資金の贈与の特例

(平成33年12月31日まで延長(案))

住宅、あるいは住宅取得資金を贈与により取得した場合など通常1年間に贈与を受けた財産の合計額が110万円を超えた場合には贈与税の申告が必要になってきます。

そうした中、一定の条件のもと次のように住宅を取得するための資金を贈与によって取得した場合、非課税の限度額までは贈与税がかからない「住宅取得資金贈与の特例」をご紹介します。

この特例は、実の親や祖父母から住宅を取得するための資金を贈与という形をとった場合、一定の金額まで贈与税が非課税になるという制度です。

◆特例を受けるためのおもな要件

① 贈与者要件(年齢制限なし)

父母、祖父母などの直系尊属からの贈与

② 受贈者要件

贈与を受けた年1月1日時点での年齢が20歳以上であること

贈与年の合計所得金額が2,000万円以下であること

③ 家屋の適用条件

・登記簿上の床面積が50㎡以上240㎡以下

・家屋の床面積の50%以上が専ら居住用に使用されるもの

・贈与の翌年の3月15日までに入居する見込みであること

④ その他

贈与を受けた翌年の2月1～3月15日までに税務署に贈与税の申告が必要となります。

◆非課税限度額(住宅取得等の契約の締結日に応じた控除限度額は次のようになります)

住宅取得等契約締結期間	現行	消費税率10%になった場合
H28. 1. 1～H29. 9. 30	700万円(1,200万円)	—
H29. 10. 1～H30. 9. 30	500万円(1,000万円)	—
H30. 10. 1～H31. 6. 30	300万円(800万円)	—
H31. 4. 1～H32. 3. 31 (案)	—	2,500万円(3,000万円)
H32. 4. 1～H33. 3. 31 (案)	—	1,000万円(1,500万円)
H33. 4. 1～H33. 12. 31(案)	—	700万円(1,200万円)

消費税率10%の延期により住宅取得の契約締結期間が上記のように改正(案)されるものと思われます

上記カッコ書きは省エネタイプ等質の高い住宅は控除限度額が500万円それぞれアップします。

また、上記の特例と親が活着ているうちに子供に贈与した財産は、将来親が死亡したときに相続税額を精算する方法で「相続時精算課税制度」の非課税枠2,500万円との併用も可能です。