

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税枠拡大

2012(平成24)年度の税制改正で、住宅を取得する際に親や祖父母から資金をもらう場合の贈与税の非課税枠が拡大・延長されました。概要を以下に掲げます。

1. 住宅取得資金の贈与税の非課税制度の概要

その年1月1日現在20歳以上でその年の合計所得金額が2,000万円以下の者が、居住用家屋の取得(敷地の取得含む)や増改築等に充てるために、父母又は祖父母などの直系尊属から金銭の贈与を受け、贈与年の翌年3月15日までに住宅用家屋の取得等をし、居住の用に供している場合には、最高1,500万円(改正前1,000万円)まで贈与税は非課税となります。

2. 従来の贈与税非課税制度との比較

	A(新制度)			B	C
種類	住宅取得等資金の非課税制度			暦年課税	相続時精算課税制度
贈与者	父母又は祖父母などの直系尊属			制限なし	65歳以上(住宅資金は年齢制限なし)の父母
受贈者	20歳以上の子又は孫などの直系卑属			制限なし	20歳以上の子
非課税額	贈与年	省エネ性又は耐震性の住宅	左記以外の住宅	年110万円	累積2,500万円(2,500万円を超える金額には20%の贈与税がかかる)
	2012年	1,500万円	1,000万円		
	2013年	1,200万円	700万円		
	2014年	1,000万円	500万円		
用途制限	床面積50㎡以上240㎡以下等の一定の住宅取得又は100万円以上の一定の増改築等			なし	なし(贈与者の年齢制限なしは住宅資金に限る)
所得制限	受贈者の贈与年の合計所得2,000万円以下			なし	なし
適用期間	2012年1月~2014年12月			なし	なし(住宅資金の年齢制限なしは2014年まで延長)
相続税の計算	贈与額加算不要			3年以内の贈与額を加算し、贈与税控除	贈与額を全額加算し、贈与税控除

3. 贈与税の非課税制度との重複適用

(1) AとBの組み合わせで、省エネ性又は耐震性住宅の取得の場合は、2012年中は年間最大1,610万円(1,500万円+110万円)まで、2013年中は1,310万円(1,200万円+110万円)まで、2014年中は1,110万円(1,000万円+110万円)までの贈与が非課税となります。

ちなみに、1,610万円の通常の贈与の場合、暦年課税(従来の110万円控除)では、贈与税額は525万円にもなります。

(2) AとCの組み合わせでは、省エネ性又は耐震性住宅の取得の場合は、年間最大4,000万円(1,500万円+2,500万円)の贈与まで非課税となります。親に相続税がかからない可能性が大きいのであれば効果的な方法となります。

但し、Cの相続時精算課税制度では以下のような利用制限があるので留意が必要です。

- ・制度の対象となる親の相続時に、本制度を選択した贈与財産を「贈与時の時価」にて相続財産に合算し、通常通り相続税を計算する。
- ・本制度を選択した親から子への贈与は、Bの従来の年110万円控除は利用できない。但し、選択した親以外の親族や第三者からの贈与には110万円の控除の利用は可能。

上記は現行税制に基づき適用されるもので、詳細な適用要件が必要です。実施に当たっては専門家にご相談の上、ご自身の責任で実施いただきますようお願いいたします。

大阪市天王寺区堂ヶ芝1丁目11番16号桃陽ビル202号

TEL 06-6774-8282

FAX 06-6774-8281

E-mail nishikai@kiu.biglobe.ne.jp

西野会計事務所

検索

