

# 住宅資金等の特例～でかい金はさっさと動かせ～

今回は贈与税がらみの住宅関連の優遇規程にスポットをあてていきたいと思います。

『家を建てようと思ったら、親から資金援助の話が。でも、贈与税は高いって言うし・・・う～ん・・・』  
 良くある光景だそうです。そんな時に知っておきたい特例があります。

## 【住宅資金優遇①】相続時精算課税

これまで何度か触れてきた相続時精算課税です。65歳以上の親から20歳以上の子供に対して贈与が行われた場合に、特別控除額2,500万円までは贈与税がかからない仕組みになっていました。

(※ただし相続発生時には相続税の計算に再度組み込まれるんでしたね)

住宅取得等資金の贈与の場合には65歳以上という親の年齢要件がなくなり、親の年齢に関係なく相続時精算課税の適用を受けることが出来ます。若い夫婦が家を建てる場合には、大きなメリットとなりますね。

また、以前は住宅取得等資金の贈与の場合には特別控除額に1,000万円を上乗せするという制度がありました。これは平成21年12月31日をもって廃止となりました。



## 【住宅資金優遇②】住宅取得等資金の贈与税の非課税

直系尊属からの贈与により住宅取得等資金を取得した場合には1,500万円までの金額は贈与税が非課税になります。

以前少し触れましたが、その当時は非課税枠が500万円でした。その後改正があり非課税枠が1,500万円(平成22年中に贈与を受けた場合、平成23年の場合は1,000万円)になりました。

ただし非課税枠の拡大と共に、合計所得金額が2,000万円以下という制限がつけましたので、合計所得金額が2,000万円を超える人は改正前の500万円が適用されることとなります(平成22年のみ)。

### ◎適用要件など

	【非課税制度】	【相続時精算課税】
贈与者 (あげる側) ※相続等により異なる場合あり	・父母 ・祖父母	・65歳以上の父母 ※住宅取得等資金の場合は65歳未満でも適用可能
	※配偶者の父母・祖父母からの贈与には適用なし	
受贈者 (もらう側)	・20歳以上 ・原則国内に住所があること	
対象となる住宅	・国内にあること ・床面積が50㎡以上でそのうち1/2以上を居住の用に供していること ・配偶者や親族から取得等したものではないこと ・贈与の翌年3/15までに取得等し、居住の用に供すること ※事情がある場合は翌年12/31までに居住の用に供すればよい	
適用金額	・全部で1,500万円(1,000万円) ※一定の場合は500万円	・父母 各2,500万円
	※重複して適用可能	
相続発生時	・相続税の計算の対象にならない	・相続税の計算の対象になる
期限内申告	・必要書類を添付した期限内申告が必要	

子『申告書に添付するから、お母さんの戸籍謄本ちょうだい。』

母『はい。』

子『あれ?お母さん本当は65歳なの? 60歳って言ったのに・・・じゃあ特例使う必要ないじゃん。』