

平成21年11月2日

住宅取得資金の贈与の特例

拝啓 社長殿 第34号

税理士 朝倉 令子

拝啓 社長殿 第32号でお伝えした「住宅取得資金の贈与の特例」では、制度の内容をお伝えしました。

今回は、制度の留意点について見ていきます。

**1. 贈与を受ける人（受贈者といいます）1人につき、500万円が上限です**

平成21年と平成22年の2年間の贈与が対象となります。2年間で合計500万円が上限です。平成21年に500万円、平成22年に500万円、というふうに、各年にそれぞれ500万円を適用することはできません。

受贈者1人につき、500万円が上限となります。ですから、父から500万円、母から500万円贈与を受けた場合、父か母のどちらかからの贈与しか適用なりません。

**2. 適用対象となる住宅取得等の範囲は以下のとおりです**

居住用家屋および同時に取得したその敷地であること

居住用家屋については、新築でも中古でも適用があります。ただし、中古家屋については、建築後20年以内のものに限られます。また、床面積が50㎡以上であること、居住の用に供する面積が総床面積の2分の1以上であること等が条件となります。

居住用家屋の増築等である場合、贈与を受ける者が、すでに所有している住宅に行く増築・改築等でその工事費用が100万円以上であるものも対象となります。（父が所有している住宅に、息子が増築・改築等をしていても適用がありませんので注意が必要です。）

**3. 相続開始前3年以内の贈与の取扱いは以下のとおりです**

相続税の計算では、相続開始前3年以内に贈与を受けた財産については、相続財産に加算して相続税が計算されます。

しかし、住宅取得資金の贈与の特例の適用を受けた500万円については、たとえ贈与を受けてから3年以内に贈与者が死亡し相続が開始しても、相続財産には加算されません。

たとえば、相続開始前3年以内に住宅取得資金として700万円の贈与を受け、そのうち500万円についてこの特例の適用を受けた場合、相続財産には、700万円 - 500万円 = 200万円が相続財産に加算される金額となります。

**4. 相続時精算課税制度を選択した場合**

相続時精算課税制度を選択した場合、贈与者が死亡した際には、贈与者が生前に贈与した財産については相続時に精算されるため、相続財産に加算して相続税を計算します。

しかし、相続時精算課税制度と併用して500万円についてこの特例の適用を受けた場合には、適用を受けた500万円については、相続財産に加算する必要がありません。

たとえば、4,000万円の贈与を受け、このうち3,500万円について相続時精算課税制度の適用を受け、500万円について住宅取得資金の贈与の特例の適用を受けた場合には、相続財産に加算される金額は、相続時精算課税制度の適用を受けた3,500万円のみとなります。