

不動産購入における贈与税・所得税軽減措置について

<<贈与税軽減措置について>>

① 配偶者から贈与を受ける場合

制度名	要件	特例内容
贈与税の配偶者控除	① 婚姻期間が 20年以上 の夫婦間の贈与であること。 ② 贈与の年の翌年3月15日までに贈与を受けたものが居住する土地または家屋で、その後も引き続き居住する見込みがあること。 ③ 居住用不動産を取得するための金銭の贈与で、贈与を受けた年の翌年3月15日までに不動産を取得し、その後も引き続き居住する見込みがあること。 * 同一の配偶者からは一度しか受けられません。	2,000万円まで(110万円の基礎控除と合わせて2,110万円まで)非課税

(注)婚姻期間は贈与を受けた日をもって判断されます(1年未満の端数は切り捨て)。

② 親から贈与を受ける場合

従来の「住宅取得資金等の贈与の特例(550万円まで非課税)」は平成17年12月31日をもって廃止されました。

制度名	要件	特例内容
相続時精算課税制度	① 贈与者は、 65歳以上 の親であること。 ② 受贈者は 20歳以上の子 であること。(子が亡くなっている場合は20歳以上の孫を含む。) ③ 贈与の「種類・金額・回数」に制限なし。 * 本制度は、贈与を受けるものの選択により生前贈与の際に贈与税を納付し、相続が生じた際にその贈与財産と相続財産の合計額で計算した相続税額から納付済みの贈与税額を控除して、精算する制度。その選択に係る最初の贈与の際の届出により、相続時までこの制度は継続して適用され、届出を取り下げることが出来ません。	累積2,500万円までは、贈与課税なし。(非課税枠を超える部分に20%の課税)
住宅取得資金に係る 相続時精算課税制度の特例 (平成21年12月31日まで)	① 受贈者は20歳以上の子である推定相続人(代襲相続を含む)であること。 (住宅取得資金の贈与者(親)は年齢制限なし) ② 従前の「住宅取得資金の贈与の特例」の適用を受けて5年以上経っている者も適用可。 ③ 従前に所有している住宅がある場合については要件なし。 ④ 受贈者の所得制限なし。 ⑤ 自己の居住の用に供する住宅の取得・新築・増改築であること。 ⑥ 取得する住宅の床面積は50㎡以上(中古の場合は築経過年数の要件あり)であること。 ⑦ 金銭の贈与であること。 * 本制度は、上記相続時精算課税制度	住宅取得資金の贈与の場合、一般の贈与の非課税額2,500万円に1,000万円上乗せし、3,500万円まで非課税

(注)受贈者・贈与者の年齢は贈与した年の1月1日現在の年齢をもって判断されます。

<<所得税軽減措置について>>

制度名	要件	特例内容				
		一般住宅		認定長期優良住宅		
住宅借入金等特別控除制度 (住宅ローン控除)	① 控除対象となる借入金は、次の項目のための銀行など(民間金融機関、住宅金融公庫、地方公共団体など)からの借入金等(償還期間10年以上)の年末残高。 ・住宅の新築・取得 ・住宅の取得とともにする敷地の取得 ・一定の増改築等 ② 対象となる住宅は、主として自己の居住の用に供し(床面積の2分の1以上)、かつ次の要件に該当するもの。 ・住宅の新築・新築住宅の取得の場合:床面積が50㎡以上であること ・既存(中古)住宅の取得の場合:床面積が50㎡以上であり 【自己居住要件の緩和】 ① 居住後すぐに転勤等した者がその後再入居した場合にも適用 住宅の取得等をして居住の用に供した居住者が、その居住の用に供した日からその年の12月31日までの間に勤務先から転任の命令等のやむを得ない自由により転居し、その後再びその住宅に入居した場合には、一定の要件の下で、再入居年以後の各適用年について住宅借入金等と有する場合の所得税額の徳江bつ控除の適用を受けることができます。 ② 居住前の増改築等にも適用 居住者がその所有している家屋について、居住の用に供する前に増改築等をして、6ヶ月以内に居住の用に供した場合には、その増改築等について住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の適用を受けることができる措置が講じられます。	控除対象借入限度額	居住年	住宅借入金等の年末残高の限度額	居住年	住宅借入金等の年末残高の限度額
			平成21年	5,000万円	平成21年	5,000万円
			平成22年		平成22年	
			平成23年	4,000万円	平成23年	
			平成24年	3,000万円	平成24年	4,000万円
			平成25年	2,000万円	平成25年	3,000万円
	控除期間	10年				
	控除率	1%	H21~	1.2%		
H23居住						
H24~			1.0%			
H25居住						
最大控除額	500万円		600万円			
* 認定長期優良住宅とは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅に該当する家屋で一定のものをいいます。地震や腐食に強いこと、居住者の使い勝手に合わせて改築し易いことなどの条件を満たし、世代を超えて利用できるものと地方自治体が認定した住宅を言います。						

<注>上記の特例(軽減措置)は、いずれもご自身(贈与を受けた人・ローンを借りた人)で税務署へ届出をして始めて適用を受けていただくことが出来ます。申告時の必要書類等は、住所地の管轄税務署へお尋ねください。