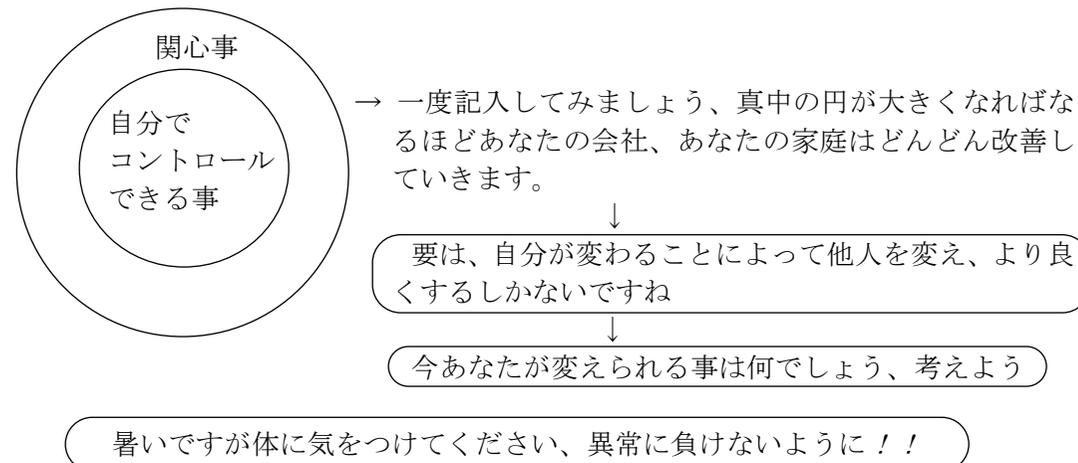


前田の〈ちょっと経営を考えよう〉第 230 回

まさに異常気象、まさに異常経済、これからどうなる世界、そして日本。
 こんな時こそ逆に冷静になって考えてみよう、自分でできることはないか、自分をコントロールして状況を改善できないか・・・と



前田の《今人生を語る》第 135 回



民主党の権力闘争、国民不在の政治、蔓延するデフレ経済、
 こんな日本に誰がした → **我々国民が責任者だ**
 変えよう日本を → そのために変わろう、我々自身が！！

住宅取得等資金の贈与税

松村英治

- ☆ 父母や祖父母など直系尊属からの贈与により自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等のための金銭を取得した場合において、一定の要件を満たすときは
 - ⇒ 平成 22 年 1 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日の間に直系尊属より贈与を受けた場合
 1,500 万円までの金額 → 非課税
 - ⇒ 平成 23 年 1 月 1 日から平成 23 年 12 月 31 日までの間に直系尊属より贈与を受けた場合
 1,000 万円までの金額 → 非課税

(受贈者の要件)

- ① 贈与を受けたときに日本国内に住所を有していること。
 (注)贈与を受けたときに日本国内に住所を有しない人であっても、次の a 及び b に該当する場合は対象となります。
 - a 贈与を受けたときに日本国籍を有していること。
 - b 受贈者又は贈与者がその贈与前 5 年以内に日本国内に住所を有したことがあること。
- ② 贈与を受けたときに贈与者の直系卑属であること。
- ③ 贈与を受けた年の 1 月 1 日において、20 歳以上であること (平成 22 年の贈与については平成 22 年 1 月 2 日以前に生まれた人、平成 23 年の贈与については平成 3 年 1 月 2 日以前に生まれた人となります。)
- ④ 贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が 2,000 万円以下であること。
- ⑤ 贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等を行うこと。
- ⑥ 贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までにその家屋に居住すること、又は、同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること。
 (注)贈与を受けた年の翌年 12 月 31 日までにその家屋に居住していないときは、新非課税制度は適用されず、修正申告が必要となります。

(対象となる家屋)

(1) 新築又は取得の場合の要件

1	新築又は取得した住宅用家屋の登記簿上の床面積 (マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積) が 50 ㎡以上で、かつ、その家屋の床面積の 2 分の 1 以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること。
2	取得した住宅が次のいずれかに該当すること。 ① 建築後使用されたことのないもの ② 建築後使用されたことのあるもので、その取得の日以前 20 年以内(耐火建築物の場合は 25 年以内)に建築されたもの ③ 建築後使用されたことのあるもので、地震に対する安全性にかかる基準に適合するものとして、「耐震基準適合証明書 (家屋の取得の日前 2 年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限り。)」又は「住宅性能評価書の写し (家屋の取得の日前 2 年以内に評価されたもので、耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) に係る評価が等級 1、等級 2 又は等級 3 であるものに限り。)」により証明されたもの

(2) 増改築等の場合の要件

1	増改築等後の住宅用の家屋の登記簿上の床面積 (マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積) が 50 ㎡以上で、かつ、その家屋の床面積の 2 分の 1 以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること。
2	増改築等の工事が、自己が所有し、かつ、居住している家屋に対して行なわれたもので、一定の工事に該当することにつき「確認済証」の写し、「検査済証」の写し又は「増改築等工事証明書」により証明されたものであること。
3	増改築等の工事に要した費用の額が 100 万円以上であること。 (注)増改築等の工事に居住の用に供される部分がある場合には、増改築等の工事に要した費用の額の 2 分の 1 以上が、自己の居住の用に供される部分の工事に充てられなければならない。

☆ 期限内申告 (贈与を受けた年の翌年 2 月 1 日から 3 月 15 日まで) が必要です。

☆ 他の控除と併用可能

- 暦年課税にあつては基礎控除 (110 万円)
- 相続時精算課税にあつては特別控除額 (2,500 万円)