

しっとく 知得情報

H24年10月
NO. 8

発行者：上杉建設サービス(株) 〒510-0254 三重県鈴鹿市寺家三丁目33-43 TEL：059-386-3643

耳よりニュース

「住宅取得等資金の非課税制度」と「相続時精算課税制度」

平成 24 年 1 月 1 日から平成 26 年 12 月 31 までの間に、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などの対価に充てるための金銭（以下「住宅取得等資金」といいます）を取得した場合において、一定の要件を満たす時は、下記表の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。

受贈者ごとの非課税限度額

	24	25	26
1,500	1,500	1,200	1,000
1,000	1,000	700	500

（注）「省エネ等住宅」とは……省エネ等基準（省エネルギー対策等級 4 相当である事、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2 以上若しくは免震建築物である事を言います）に適合する住宅用の家屋

ここで更にお得な情報を。

「住宅取得等資金の非課税」枠に加え、「相続時精算課税制度」を併用する事が出来ます。そうすれば更に 2,500 万円までの贈与であれば贈与税は課税されません。

ただし、「住宅取得等資金の非課税」枠分については将来も非課税ですが、「相続時精算課税制度」分については相続時（贈与者が亡くなったとき）に相続税で精算される事になります。

とは言っても、贈与税は相続税よりも税率が高いため、一般的には贈与税で課税されるよりも、相続時精算課税制度を選択したほうが現時点では有利になります。

又、「相続時精算課税制度」は、住宅取得等資金以外の場合、65 歳以上の親から 20 歳以上の子供への贈与である事が要件となっていますが、住宅取得等資金の場合は特例で親の年齢制限はありません。

この特例が今回の税制改正で三年延長されたので、是非有効活用して頂きたいと思います。

しかし、この「相続時精算課税制度」の適用を受ける贈与者からの贈与については、従来からある「暦年課税（贈与税の基礎控除 110 万円）」の利用は出来ませんし、この制度を選択した後で暦年課税への移行は不可能ですので、しっかりとした検討が必要です。

「住宅取得等資金の非課税制度」の受贈者要件

非課税を申請する受贈者は、次の要件を満たす必要があります。

- 贈与時に日本国内に住所を有していること（特例有）
- 贈与時に贈与者の直系卑属であること
- 贈与年の1月1日において、年齢が20歳以上であること
- 贈与年の合計所得金額が2,000万円以下であること
- 贈与年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を充てて住宅用家屋の新築若しくは取得又は増改築等をすること
- 贈与年の翌年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

「住宅取得等資金の非課税制度」の家屋要件

非課税の対象となる家屋は、次の要件を満たすものとします。

【住宅を新築し、又は取得する場合】

- 新築又は取得した住宅の床面積（マンションなどの区分所有物の場合はその専有部分）が、50㎡以上240㎡以下で、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
- 取得した住宅が次のいずれかに該当すること
- イ. 建築後使用されたことがない住宅用家屋
 - ロ. 建築後使用されたことのあるもので、その取得日以前 20年以内（耐火建築物の場合は 25年以内）に建築された住宅用家屋
 - ハ. 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係わる基準に適合した住宅用家屋（耐震基準適合証明書や住宅性能評価書により証明されたもの）

【増改築をする場合】

- 増改築後の床面積（マンションなどの区分所有物の場合はその専有部分）が、50㎡以上240㎡以下で、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
- 増改築などの工事が、自己が所有し、かつ、居住している家屋に対して行われたもので、一定の工事（注）に該当するもの（確認済書や検査済書又は増改築等工事証明書により証明されたもの）
- （注）増築・改築・大規模の修繕又は模様替え、現行の耐震基準に適合させるための修繕や模様替え等
- 増改築工事等の工事に要した費用の額が 100万円以上であること

ざっとではありますが要件をまとめてみました。

他、確定申告時の必要書類や手続きの方法、更に詳しい内容等は、お気軽に弊社までお問い合わせください。

上記制度は、H24.1/1~H26.12/31までの贈与が対象ですので、利用される方は早めの検討をお勧めします。

～家庭ですぐ出来る冬の節電対策～

地球温暖化や電力不足が叫ばれる今、家計のためにも取り組んでみよう



20

30

DVD BD

LED



あまりお金を掛けず、簡単に出来るものを集めてみました。是非実践してみてくださいね。

～イベントのご案内～

資金セミナー開催

&

プランセミナー開催

両セミナー共完全予約制とさせていただきます。
予約はメール又は電話にてお願いします。

(上杉携帯：090-8958-7938 E-mail: usg@muse.ocn.ne.jp)

特典

セミナー参加のお客様には **得** 豪華記念品を進呈

10月27日(土)・28(日)・29日(月) 9:00~18:00

- ★資金セミナーでは、特に住宅ローンの事について詳しくお話しします。
- ★プランセミナーでは、お客様の夢を叶えるため、予算に合った、住まい方に合ったプランの考え方について詳しくお話しします。
- ★その他家づくりの様々な悩みにもお答えしますので、疑問点は遠慮なくお聞きください。

完成お披露目会開催

子供の成長を見守る家が完成します

同封チラシの通り、鈴鹿市寺家地区内で『子供の成長を見守る家』が完成し、お客様のご好意により完成お披露目会を開催いたします。見所は、1階の家族団らんを重視した動線と、2階のプライバシーを考慮した間取り。そして全体を白基調でまとめた明るく清潔感あふれる内装等です。子育て世代には特に参考になる住まいだと自負していますので、皆様ふるって御来場ください。

10/20(土)
21(日)

(10:00~16:00)

☆木造二階建 在来軸組工法
☆外壁:サイディング
☆屋根:陶器洋瓦
☆床面積:1F 63.33㎡
2F 60.91㎡
延床 114.24㎡
(4LDK 34.62坪)

