

第7章 住宅の取得や売却などにかかわる税金をチェックする



[Q45]住宅取得資金の贈与を受けたとき、税金はどうなるの？

[A]住宅を取得するための資金がどうしても足りない場合に、親などから資金援助を受けるケースがあります。資金援助は贈与税の対象になりますが、一定の要件を満たしていれば、軽減される制度があります。

1つは、09年4月10日に「経済危機対策」の一環としてまとめられた「住宅取得のための時限的な贈与税の軽減」です。生前贈与の促進により高齢者の資産を活用することで、住宅を取得する需要を掘り起こす効果を狙った「贈与税の軽減措置」ともいえます。その内容は以下のようになっています。

(1)直系尊属(父母・祖父母・曾祖父母など)から居住用家屋の取得にあてるために金銭の贈与を受けた場合には、500万円まで贈与税が課せられない(つまり、居住用の家や敷地の購入資金を親や祖父母などから生前に贈与された場合、非課税枠として500万円が新設)。

(2)この特例は「暦年課税」(従来の方式で算出した贈与税のこと)または「相続時精算課税」(後述)における従来の非課税枠に併せて適用可能(つまり、「暦年課税」であれば、従来の非課税枠の基礎控除分110万円を合わせた610万円が贈与非課税枠として設けられる)。

(3)適用される期限は2010年末。

もう1つの軽減措置は、「相続時精算課税制度」というものです。贈与税と相続税を一体化させた課税方式になっており、贈与の際に発生する贈与税を、相続時に発生する相続税から差し引くことができるのが大きな特徴です。

さらにこの制度には、住宅の取得資金にかかわる特例として「住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例」もあります。つまり、住宅取得資金も含めて幅広い形で贈与が受けられる「相続時精算課税制度」と、住宅取得資金に限定した形で贈与が受けられる「住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例」の、いずれかが選択できるということです。いわば、本体を選ぶか付帯を選ぶか、といったところです。

ここでは、本体の「相続時精算課税制度」についてふれることにしましょう。

●「相続時精算課税制度」の内容

特別控除額	2500万円(特別控除額を超えた贈与分は一律20%の税率が課税)
利用できる対象者	贈与者:65歳以上の親 受贈者:20歳以上の推定相続人 ※受贈者である兄弟姉妹がそれぞれ、贈与者の父母ごとに、この制度を選ぶか、「住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例」を選ぶか、選択できる
利用できる贈与対象	不動産、借入金の免除、単純な金銭の贈与など、どのような財産でも可能

●「相続時精算課税制度」の利用ポイント

- (1)この制度を選択する受贈者が贈与税の申告期間内に必要書類などを申告書に添付して税務署に提出(提出がない場合には適用が受けられない)
- (2)一度この制度を選択すると撤回できない
- (3)必要書類および申告書の記載事項については、事前に税務署に確認
- (4)[Q46]で紹介する「特例」との間で、さまざまな状況を比較検討しながら選択

【Q46】「住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例」を利用するポイントは？

【A】この特例は、親が贈与という形で子の住宅取得資金に対して援助するために設けられた優遇措置です。贈与の対象が限定されていますが、それだけに特別控除額がより多額になっているなど、住宅取得資金の確保には有効な方法といえるでしょう。また、適用が受けられる要件も、対象となる住宅に対して細かく設定されています。

以下、その内容を紹介します。

●「住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例」の内容

特別控除額	3500万円(特別控除額を超えた贈与分は一律20%の税率が課税)
利用できる対象者	贈与者:年齢制限なし受贈者:20歳以上の推定相続人 ※受贈者である兄弟姉妹がそれぞれ、贈与者の父母ごとにこの特例を選ぶか、または「相続時精算課税制度」を選ぶか、選択できる。
利用できる贈与対象	受贈者のマイホーム取得資金(住宅購入・建設、土地取得、増改築等の資金)
適用条件	対象となる新築住宅の条件 (a)床面積(登記簿面積):50平方メートル以上 (b)店舗併用住宅の場合:2分の1以上が住宅部分
	対象となる中古住宅の条件 (a)床面積(登記簿面積):50平方メートル以上 (b)店舗併用住宅の場合:2分の1以上が住宅部分 (c)マンション等の耐火建築物は25年以内、木造等は20年以内に建築されたもの(上記の年数を超えている場合には新耐震基準の適合が証明されたもの)
	対象となる増改築 (a)居住の用に供している住宅の増改築等であること (b)床面積(登記簿面積):50平方メートル以上 (c)工事費用:100万円以上

●「住宅取得資金に係る相続時精算課税制度の特例」の利用ポイント

- (1)この制度を選択する受贈者が贈与税の申告期間内に必要書類などを申告書に添付して税務署に提出(提出がない場合には適用が受けられない)
- (2)一度この制度を選択すると撤回できない
- (3)必要書類および申告書の記載事項については、事前に税務署に確認
- (4)[Q45]で紹介した「相続時精算課税制度」に比べて、この特例の方が特別控除の額が多い。

住宅取得資金の十分な確保を目的とするならば、この特例を利用した方がいい

〔Q47〕住宅ローンを利用すると、税金面でどう優遇されるの？

〔A〕住宅を取得すると、所得税が軽減される「住宅ローン減税」(住宅借入金等特別控除)の制度が利用できます。年末の住宅ローン残高に一定の控除率をかけた額を所得税から差し引くことができるというものです。

この制度、そのときの景気によって内容が大きく変更されてきました。09年の場合、不況対策ということもあって、過去最大規模まで拡充した内容になっています。

ちなみに、昨年(08年)入居したケースの最大控除額は160万円でした。これに対して、09年に入居の場合、一般の住宅における最大控除額は10年間で500万円、長期優良住宅では同じく600万円となります。相当大幅な軽減措置であり、住宅ローンを利用してマイホームを取得する大きなチャンスといえるでしょう。

●2009年入居から適用される所得税の住宅ローン減税、その内容

取得する住宅が「一般の住宅」の場合					取得する住宅が「長期優良住宅」の場合				
居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額	居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
2009年	5000万円	10年間	1.0%	500万円	2009年	5000万円	10年間	1.2%	600万円
2010年	5000万円			500万円	2010年	5000万円			600万円
2011年	4000万円			400万円	2011年	5000万円			600万円
2012年	3000万円			400万円	2012年	3000万円		1.0%	400万円
2013年	2000万円			200万円	2013年	3000万円			300万円

今回の住宅ローン減税、ポイントは3つあります。

1つは、「一般の住宅」と「長期優良住宅」に分けて控除額に差を付けている点です。「長期優良住宅」というのは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた住宅のことです。

具体的には、耐久性、耐震性、省エネ性等において、長期にわたって優れた性能を保持することが認められる住宅を指します。

第2のポイントは、控除期間を10年間に一本化されたことです。

08年の場合、控除期間が10年もしくは15年の選択制でした。どちらを選んでもよいのですが、最大控除額(160万円)を同じにするために10年間控除と15年間控除とでは、毎年の控除額に差をつけていました。今回から控除期間を10年間に一本化したことにより、仮に住宅ローン借入金が限度額の5000万円であれば、毎年、所得税から50万円控除され、10年間で500万円の控除が受けられます(一般住宅の場合)。

第3のポイントは、所得税から控除しきれない分を翌年度分の個人住民税から控除されることになった点です。

たとえば、最大控除額 500 万円の適用(年間では最大 50 万円控除)が受けられるケースであっても、年間に納めた所得税額が 40 万円なら控除額は 40 万円になります(納めた所得税額以上には控除されない)。10 万円が控除しきれない分になり、それが翌年度分の個人住民税から控除されるというわけです。

ただし、個人住民税からの控除額は、当該年分の所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額(最高9万 7500 円)が上限になります。

[Q48]住宅ローン控除(所得税の住宅借入金等特別控除)を受けるには？

[A]住宅ローン控除を受けるためには、さまざまな要件を満たすことが必要です。

まず、控除を受けられる人については、次の(1)から(3)の要件があります。

- (1) 住宅を取得した日から6カ月以内に入居し、引き続き居住する人
- (2) 住宅に居住した年およびその年の前後2年以内に、住宅の売却などによる譲渡所得の課税を受けていない人
- (3) 控除を受けようとする年の年間合計所得金額が 3000 万円(給与所得のみの方は給与収入金額が約 3336 万円)以下の人

次に、新築住宅に対する要件としては、家屋の床面積(登記簿面積)が 50 平方メートル以上で、床面積の2分の1以上が自己の居住用であること。

さらに、借入金の要件として、(1)公的・民間の金融機関や勤務先などからの借入金であること
(2)返済期間 10 年以上の住宅取得のための割賦返済借入金であること——といった点があります。



[Q49]住宅ローン控除を受けるために、どんな手続きが必要なの？

[A]住宅ローン控除を受けるには、融資元の発行する残高証明書が必要です。そのための手続きとして、金銭消費貸借契約(いわゆる住宅ローン契約)を金融機関と結ぶ時に、いつごろ残高証明書が発行されるのかを確認しておくといでしょう。特に年の後半の契約の場合には、確認しておくことが不可欠です。

また、住宅ローン控除を受けるためには確定申告書の提出が必要です。サラリーマンの場合には、居住した年の翌年3月15日まで(確定申告時期)に居住地の税務署に確定申告書とともに必要書類を提出します。2年目以降は、勤務先の年末調整で控除が受けられます。

提出する必要書類は、以下の通りです。

- (1) 金融機関などの残高証明書
- (2) 住宅の登記簿謄(抄)本

- (3)住民票の写し
- (4)サラリーマンであれば、源泉徴収票(原本)
- (5)建築の場合には工事請負契約書、購入の場合には売買契約書 など

なお、居住年 09 年分の住宅ローン控除を受けるためには、09 年 1 月 1 日から同年 12 月 31 日までに入居することが前提です。同様に居住年が 10 年の場合は、同年の 1 月 1 日から 12 月 31 日までに入居、ということになります。いずれも、その翌年の確定申告期間内に確定申告をする必要があります。

住宅ローン控除の受け方がわからないという方は、住宅ローンを利用する金融機関に相談しておくといでしょう。住宅メーカーなどで建てる場合やデベロッパー等の分譲物件を購入する場合などは、営業担当者がいつまでにどんな書類をそろえて手続きをすればよいか、などを教えてくれるはずで

なお、住宅ローン控除に関することでわからないことがある場合には、事前に電話を入れるなどしたうえで税務署の相談窓口に行くことをお勧めします。

[Q50]どんなリフォーム工事を行えば、税負担が軽減されるの？

[A]既存住宅の改修工事、つまりリフォーム工事のことですが、その工事の内容によっては、所得税額の特別控除や固定資産税の減額の対象になります。対象となる工事は、省エネ改修、バリアフリー改修、耐震改修の3つです。

その中のいずれかの工事を行った場合に、その年分の所得税額から一定額が控除されるとか、翌年分の固定資産税が減額されるとか、の軽減措置が適用されます。どんな内容になっているのかチェックしてみましょう。

所得税額の軽減措置

[省エネ改修工事の場合]

(適用期限)2009 年 4 月 1 日から 2010 年 12 月 31 日

(適用内容)自己居住用の住宅について、一定の省エネ改修工事(たとえば、床・壁・天井・窓などの断熱化工事)を行った場合、その工事費用の額と、その工事に かかる標準的な工事費用の相当額のいずれか少ない額(上限 200 万円、併せて太陽光発電装置を設置する場合は上限 300 万円)の 10%が、その年分の所得 税額から控除。

[バリアフリー改修工事の場合]

(適用期限)2009 年 4 月 1 日から 2010 年 12 月 31 日

(適用内 容)一定の居住者(※)が自己居住用の住宅について、一定のバリアフリー改修工事(たとえば、廊下の拡幅、階段勾配の緩和、浴室や便所の改良、屋内の段差 解消などの工事)を行った場合、その工事費用の額と、その工事にかかる標準的な工事費用の相当額のいずれか少ない額(上限 200 万円)の 10%が、その年 分の所得税額から控除。

※一定の居住者とは、(a)50 歳以上の人(b)要介護または要支援の認定を受けている人(c)障害のある人(d)上記の(b)もしくは(c)に該当する人または 65 歳以上の人のいずれかと同居している人。

〔耐震改修工事の場合〕

(適用期限)2009年1月1日から2013年12月31日(期限が2008年12月31日までだったのを5年延長)

(適用内容)個人が一定の区域内(※)において、旧耐震基準(1981年以前の耐震基準)により建設された住宅の耐震改修工事を行った場合、その工事に要した費用の10%相当額(20万円を上限)を所得税額から控除。

※適用対象区域で、地方公共団体が耐震改修計画に基づき耐震改修工事を補助している地域＋耐震診断のみを補助している地域のこと。

固定資産税の軽減措置

〔省エネ改修工事の場合〕

2010年3月31日までに工事を行い、それにかかった費用が30万円以上の場合には、翌年分の固定資産税(120平方メートル相当分)が3分の1に減額。

〔バリアフリー改修工事の場合〕

2010年3月31日までに工事を行い、それにかかった費用が30万円以上の場合には、翌年分の固定資産税(100平方メートル相当分)が3分の1に減額。

〔耐震改修工事の場合〕

当該住宅の120平方メートル相当部分につき、2009年(12月31日まで)に工事を行った場合には3年間にわたって固定資産税を2分の1に減額、2010年から2012年に工事を行った場合には2年間にわたって2分の1に減額、2013年から2015年の工事では1年間だけ2分の1に減額。

〔Q51〕2009年度に新たに創設された住宅税制のポイントは？

〔A〕〔Q47〕で住宅ローン減税についてふれました。その中で、住宅ローンを利用して「長期優良住宅」を取得した場合には、10年間にわたって所得税額が最大600万円控除される、と紹介しました。

それは、「長期優良住宅」の普及を促進させる意図からの措置です。それ以外に、「長期優良住宅」にかかわる税制上のポイントになっているのが、09年度に新たに創設された、「所得税額の特別控除」です。

この特別控除は、住宅ローンを利用しなくても特別控除が受けられるというもので、その中味は以下のようになっています。

〔適用期限〕2011年12月31日まで(開始は「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行日)

〔適用内容〕上記の法律に基づいて認定を受けた長期優良住宅を居住用として新築あるいは購入等を行った場合、標準的な性能強化費用の相当額(上限1000万円)の10%相当額が、その年分の所得税額から控除。なお、その年分の所得税額から控除しきれない金額がある場合には、翌年分に繰り越して控除が可能。

〔標準的な性能強化費用の相当額とは〕国土交通省の資料では、“住宅の構造の種類(木造、鉄骨造など)ごとに、耐久性、耐震性、省エネ性能等の長期優良住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的な平米当たりの単価を定め、当該認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額”と、解説。要するに、長期優良住宅に適合する構造別の標準的な単価を、対象となる優良住宅の床面積に乗じた金額のこと。

〔控除額の算出例〕例えば長期優良の木造住宅の平方メートル単価が15万円、取得する優良住宅の床面積が120平方メートルだとすると、1800万円の金額が相当額になる。相当額の上限が1000万円に設定されているので、その10%の100万円が、その年分の所得税額から控除。仮にその年分の所得税額が60万円だとすると、40万円分が控除しきれずに、翌年分に繰り越される。

〔チェックポイント1:住宅ローン減税制度とは選択制になる〕住宅ローンを利用しない場合には、この制度の適用を受けるようにする。住宅ローンを利用する場合には、どちらの制度を選べばよいかを検討。

〔チェックポイント2:「居住用財産の買い換え等の特例」との重複適用が可能〕〔Q44〕において、マイホームを買い換えた場合を紹介した。「居住用財産の買い換え特例」についてもふれているので、それと照合しながらチェックするとよい。

そのほか新たに創設された税制として、「景気回復期間中に取得した土地に係る譲渡益課税の特例措置」があります。これは、取得する土地の将来譲渡益に係る1000万円の特別控除、というもので、09年および10年中に取得した土地を譲渡した場合(所有期間5年超のものに限る)には、1000万円の特別控除(所得控除)が適用されることとなります。