

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレーン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和2年11月30日発行

有限会社トータルマネジメントブレーン Mail : tmb@tkcnf.or.jp

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17アケイ南森町6F

担当 : 吉田 知史

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

直系尊属からの住宅取得等資金贈与の特例における住宅取得資金の範囲

直系尊属からの住宅取得等資金贈与の特例とは平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間に、父母や祖父母などの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、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭を取得した場合において、非課税限度額までの金額については、贈与税が非課税となる制度です。今回は、特例が適用される住宅取得資金の範囲や特例を受けるための注意点についてご説明します。

1. 住宅取得等資金贈与の特例の適用要件

- まず、住宅取得等資金贈与の特例の受贈者の要件について簡単にご説明いたします。以下の通りです。
- ①贈与を受けた時に贈与者の直系卑属であり、日本国籍を有していること。また、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。そして、その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。
 - ②平成21年分から平成26年分までの贈与税の申告でこの特例の適用を受けたことがないこと。
 - ③自己の配偶者、親族などの一定の特別の関係がある人から住宅用の家屋を取得した者でないこと、又はこれらの方との請負契約等により新築若しくは増改築した者でないこと。
 - ④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等をし、その家屋に居住すること。
- 以上の要件を全て満たす者がこの特例を適用できる受贈者となります。

2. 住宅取得等資金贈与の特例の非課税限度額

受贈者ごとの贈与税の非課税限度額は、下記の表の通り、新築等をする住宅用の家屋の種類ごとに、受贈者が最初に、非課税の特例の適用を受けようとする住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日に応じた金額になります。

住宅用家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合 左表以外の場合

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
令和2年4月1日～令和3年3月31日	1,500万円	1,000万円
令和3年4月1日～令和3年12月31日	1,200万円	700万円

住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
令和2年4月1日～令和3年3月31日	1,000万円	500万円
令和3年4月1日～令和3年12月31日	800万円	300万円

3. 住宅取得資金の範囲

租税特別措置法70条2又は70条の3では、「住宅取得等資金」については、新築、取得又は増改築等の「対価に充てるための金銭」であると規定されています。この規定から、「対価に充てるための金銭」とは、基本的に建物本体価額を構成するものとなります。新築等した住宅用家屋と一体として取得した電気設備等の附属設備の取得対価や、増改築等した住宅用家屋と一体として取得した電気設備等の附属設備の取得対価や、増改築等した家屋と一体となって効用を果たす設備の取替又は取付に係る工事費用も新築等の対価に充てるための金銭に含まれます。

例えば、電気設備等又はエアコン等の空調設備については、住宅用家屋と一体として取得した場合には、新築等の対価に含まれることになりますが、外構・門等については、家屋の取得とともに同一の業者から取得した場合で、かつ、取得対価が僅少である場合には、新築等の対価に含めて差し支えないとされています。

また、別途、専門の業者から購入する場合の家具・インテリア及び敷地購入時の仲介手数料、不動産取得税・登録免許税については、家屋等の取得に際して要した費用ですが、新築等の対価に充てられたものとはいえませんので、直系尊属からの住宅取得等資金贈与の特例の対象となる住宅取得資金には含まれないことになります。

4. 特例の適用にあたっての注意点

この特例について注意しなければならない点は、住宅取得等資金の贈与という点です。例えば、子が住宅取得する際に、一部支払を親が負担するというような内容ではこの特例を適用できません。また、子が借入をし、その返済を親が行うというのも対象にはなりません。住宅用の家屋の取得に係る借入金の返済や資金の一部支払であっても、資金の贈与でなければ特例の適用はできないので注意が必要になります。

5. まとめ

住宅取得等資金贈与の特例は、相続税対策をお考えの方には非常に効果的です。ご子息やお孫様に贈与をお考えの方や親族やご自分で居住用家屋の取得をお考えの方はお気軽に弊社職員にご相談ください。新築の取得や増築等にも細かい要件がございますので、ご一緒に確認させて頂きます。また、居住用の家屋の取得にはこの他にも特例がございますので、正しく特例を受け、相続税対策を行えるように検討させて頂きます。