

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 : <https://www.tsubota-tmb.co.jp/>
 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 アケティ南森町 6F

令和4年1月31日発行
 担当：池田
 TEL：06-6361-8301 FAX：06-6361-8302

住宅取得資金等に係る贈与税の非課税措置等の見直し

1. 概要

- (1) 令和4年度税制改正案では令和4年4月1日以後に18歳以上(令和4年3月31日までは20歳)で、その年分の合計所得金額が2,000万円以下である者が父母や祖父母等の直系尊属から贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋を新築、取得又は増改築等の対価に充てるための資金を取得した場合、一定要件を満たすときは右記の限度額まで贈与税が非課税とされています。

| | 改正案 (R4.1.1~) |
|---------------------------|---------------|
| 判定時期 | 贈与日 |
| 耐震、省エネまたはバリアフリーの住宅用家屋の新築等 | 1,000万円 |
| 上記以外の住宅用家屋の新築等 | 500万円 |

適用対象となる既存住宅用家屋の要件については築年数要件を廃止するとともに、新耐震基準に適合している住宅用家屋(登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなす。)であれば適用を受けることができるとされています。また、適用期限が令和4年1月1日から令和5年12月31日まで2年間延長されることとされています。

なお、令和3年度税制改正によりファミリー層以外にもマイホームの需要があるとして、受贈者が贈与を受けた年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円以下である場合に限り、床面積要件の下限が50㎡から40㎡以上(上限は240㎡以下)に引き下げられています。登記事項の確認に関しては税務署長が納税者から提供された既存住宅用家屋等に係る不動産識別事項等を使用して、入手等をした既存住宅用家屋等の登記事項により床面積要件等を満たすことの確認ができた住宅が、この特例の対象となる既存住宅用家屋等を含めることとされています。これは住宅ローン控除の取り扱いと同様となっています。

- (2) 非課税限度額が高い「良質な住宅」とは省エネルギー性の高い住宅、耐震性の高い住宅、バリアフリー性の高い住宅等の右記に適合する住宅用の家屋であることにつき、証明書などを贈与税の申告書に添付することにより証明されたものをいいます。

| | | |
|---|----------|---|
| ① | 省エネ等住宅 | 省エネ等基準(1断熱等性能等級4若しくは一次エネルギー消費量等級4以上であること) |
| ② | 耐震住宅 | 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こと |
| ③ | バリアフリー住宅 | 高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上であること |

2. 適用に当たっての留意点

- (1) 建物引き渡しは原則翌年3月15日までとなり、贈与を受けた資金の全額について贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅の取得や一定のリフォームなどにあて、かつ、その住宅に居住することが必要です。その建売住宅や分譲マンションの取得のための売買契約を締結しただけでは「取得」には当たりません。また、住宅取得等資金の贈与を受けた者が、請負契約により住宅用家屋の新築をする場合には、その贈与を受けた年の翌年3月15日現在において、その家屋がいわゆる「棟上げ」を了した以降の状態にあれば「新築」とみますが、建売住宅の取得をする場合には、このような状態にあったとしても「取得」とはみられません。なお、翌年3月15日までに居住することが原則ですが、3月15日までに居住していない場合であっても遅滞なく年末までに居住の用に供する見込みであるときは適用を受けることができます。
- (2) 父母だけでなく直系尊属からの贈与も対象となります。従来から住宅取得のための資金の贈与を受けた場合の特例として、相続時精算課税制度の住宅取得等資金贈与の特例があります。しかし、この特例は父母・祖父母からの贈与に限られ、曾祖父母等からの贈与は適用外(推定相続人は可)です。この非課税特例は直系尊属からの住宅取得等資金贈与に適用がありますので、父母、祖父母はもちろん、曾祖父母からの住宅取得等資金贈与も対象となります。
- (3) 住宅取得等資金贈与の適用は住宅の新築だけではなく、新築物件の購入や既存住宅の取得や増改築についても対象となります。一定の要件がありますのでご注意ください。
- (4) 相続又は遺贈により財産を取得した者が相続開始前3年以内に被相続人から贈与を受けた場合は原則として被相続人の相続財産に持ち戻して計算することとなりますが住宅取得資金等に係る贈与は非課税であるため、持ち戻して計算する必要はありません。

3. まとめ

住宅取得資金等に係る贈与を検討されている方やご不明な点がございましたら何時でもお気軽にご相談ください。