

相続税対策の切り札！ 贈与徹底活用（住宅取得等資金の贈与税の非課税制度）（その7）

例えば、親から子が住宅取得等資金の贈与を受けて住宅を取得する場合には、贈与税が非課税とされる制度があります。そこで、今回は、住宅取得等資金の贈与税の非課税制度について解説することとします。

(1) 制度の概要

直系尊属（父母や祖父母など）から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、贈与年の翌年3月15日までに住宅用家屋の新築等をし、居住の用に供していること、その他一定の要件を満たすときは、その住宅取得等資金のうち一定の金額について贈与税が非課税とされます。

(2) 非課税限度額

非課税限度額は以下のとおりとなります。

① 住宅用家屋の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
平成31年4月～平成32年3月	3,000万円	2,500万円
平成32年4月～平成33年3月	1,500万円	1,000万円
平成33年4月～平成33年12月	1,200万円	700万円

② 上記①以外の場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～平成32年3月	1,200万円	700万円
平成32年4月～平成33年3月	1,000万円	500万円
平成33年4月～平成33年12月	800万円	300万円

なお、平成21年分から平成26年分において、「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税の特例」の適用を受けている場合には、平成27年分以降の贈与でこの非課税の特例の適用を受けることはできません。

(3) その他留意点

この特例の適用を受けることができる人は、20歳以上で、かつ、その年の合計所得金額が2,000万円以下である場合に限られます。また、贈与税の期限内申告も適用要件に定められています。

また、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税規定における特定受贈者とは、居住無制限納税義務者又は非居住無制限納税義務者に該当する個人とされているため、制限納税義務者はこの特例の適用を受けることはできません。

(4) 実行に当たっての注意点

① 住宅取得等資金とは

住宅取得等資金とは、受贈者が自己の居住の用に供する家屋を新築若しくは取得又は自己の居住の用に供している家屋の増改築等の対価に充てるための金銭をいいます。そのため、住宅ローンを返済するための金銭の贈与は、非課税の対象となりません。

② 住宅用家屋の範囲

「住宅用の家屋の新築」には、その新築とともにするその敷地の用に供される土地等又は住宅の新築に先行してするその敷地の用に供されることとなる土地等の取得を含み、「住宅用の家屋の取得又は増改築等」には、その住宅の取得又は増改築等とともにするその敷地の用に供される土地等の取得を含みます。また、対象となる住宅用の家屋は日本国内にあるものに限られます。

住宅ローン控除の適用に当たっては、住宅の敷地はローンで取得し、住宅は自己資金で建築した場合には、住宅ローン控除の適用を受けることができませんが、住宅取得等資金の贈与税の非課税については、贈与を受けた金銭の全額を土地の先行取得に充て、その金銭の贈与があった日の属する年の翌年3月15日までに住宅用家屋を自己資金で新築してもこの特例の適用は受けることができます。