

相続税対策の切り札！ 贈与徹底活用（住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例）（その13）

住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例は、①団塊ジュニア世代による住宅投資の促進は現在の経済情勢の下では重要な政策と考えられること、②住宅は他の資産に比べ一生に一度の大きな買い物であり一度に多額の資金を必要とすること、また、③実物資産であるがゆえに執行上の管理も比較的容易であること等を勘案し、相続時精算課税制度の贈与者の年齢要件を緩和し、住宅投資促進のための特例が平成 15 年度税制改正において創設されました。

1. 制度の概要

一定の要件（贈与をした者の直系卑属である推定相続人で、贈与を受けた年の 1 月 1 日現在において 20 歳以上であるなど）を満たす受贈者が、その年の 1 月 1 日において 60 歳未満の者から贈与により住宅取得等資金を取得し、一定の条件を満たす新築、取得又は増改築等を行った場合には、その贈与により取得した住宅取得等資金について、相続時精算課税制度を適用することができます。この特例は、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行うこととされています。

2. 居住用の家屋の新築又は取得の場合の要件

「住宅用の家屋（日本国内にあるものに限られます。）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。

(1) 新築又は取得した住宅用の家屋の登記簿上の床面積（マンションなどの場合はその専有部分の床面積）が 50 m²以上で、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。

(2) 取得した住宅が次のいずれかに該当すること。

① 建築後使用されたことのない住宅用の家屋

② 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、その取得の日以前 20 年以内（耐火建築物の場合は 25 年以内）に建築されたもの（又は、地震に対する安全性に係る基準に適合するものであること等につき、一定の書類により証明されたもの）

※ 一定の増改築等に係る工事に要した費用の額が 100 万円以上であるなど一定の要件を満たす場合にも、この特例の適用を受けることができます。

● 相続時精算課税制度と住宅取得等資金の贈与の特例制度の相違点

要件	相続時精算課税		住宅取得等資金の贈与の非課税制度
	通常の場合	住宅特例の場合	
贈与者	60 歳以上の父母又は祖父母	父母又は祖父母	父母又は祖父母など直系尊属
受贈者	20 歳以上の子又は孫		20 歳以上の子又は孫など
贈与財産	贈与財産の種類については不問	住宅取得等資金に限る	
特別控除額（非課税枠）	2,500 万円		省エネ等住宅又はそれ以外の住宅によって異なる
適用期限	恒久的措置	H33・12・31 まで	H33・12・31 まで

3. 制度活用上の留意点

(1) 3 月 15 日までに取得し申告をすること

贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに住宅用の家屋の新築又は取得等を行うことが要件とされています。そのため、新築分譲マンションなどは、贈与を受けた翌年 3 月 15 日までに引き渡しを受け「取得」していることが要件です。

また、贈与税の申告期限までに相続時精算課税選択の特例の適用を受ける旨を記載した贈与税の申告書に、相続時精算課税選択届出書、登記事項証明書など一定の書類を添付して、納税地の所轄税務署に提出しなければなりません。

(2) 贈与者の年齢が 60 歳未満の場合

贈与者の年齢が 60 歳未満の場合に、住宅取得等資金の贈与の相続時精算課税の特例の課税関係を設例で検証します。

	ケース 1	ケース 2	摘要
贈与を受けた金額	3,500 万円	3,000 万円	・ケース 1 の場合、相続時精算課税の特例の適用を受けることができ、贈与税は 60 万円となります。
住宅贈与非課税金額	△700 万円	△700 万円	
特別控除額又は基礎控除額	△2,500 万円	△110 万円	・ケース 2 の場合、特例適用後の住宅取得等資金について贈与税の課税価格に算入される金額がないことから、相続時精算課税の特例の適用を受けることができないため、暦年贈与によって贈与税が課されます。
控除後の課税価格	300 万円	2,190 万円	
贈与税	60 万円	720.5 万円	

（文責：山本和義）