

相続時精算課税制度徹底解説

～住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度～ その5

今回からシリーズで相続時精算課税制度について、令和5年度の改正の概要や活用の留意点などについて、徹底解説をしています。第五回目は、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の適用を受けている場合の課税関係について解説します。

住宅取得等資金の贈与と相続時精算課税贈与の概要

平成15年度の税制改正により相続時精算課税制度が創設されましたが、それとともに、同改正により、住宅取得等資金の贈与について相続時精算課税に係る特別控除の特例が創設されました。

この制度は、住宅の新築、取得又は増改築に充てる資金を贈与により取得した場合には、①65歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税制度を選択できる特例（旧措法70の3）と、②相続時精算課税に係る特別控除額（2,500万円）に住宅資金特別控除（1,000万円）を上乗せする特例（旧措法70の3の2）から構成されていました。

その後、平成22年度の税制改正により、上記①の特例は、措置法70条の3として延長されましたが、上記②の特例（特別控除1,000円を上乗せする特例）は、平成21年12月31日の適用期限をもって廃止されています。

なお、旧措置法70条の3の2に規定されていた1,000万円の特別控除の特例は、相続時精算課税制度における特別控除額を通常の2,500万円に1,000万円を上乗せする特例ですから、この特例の適用を受けて取得した住宅取得等資金については、贈与者（特定贈与者）の死亡による相続税の計算において、受贈者（相続時精算課税適用者）の相続税の課税価格に加算することになります（相法21の15、21の16）。

一方、平成21年度税制改正により創設された措置法70条の2に規定する贈与税の非課税の規定の適用を受けて取得した住宅取得等資金については、非課税限度額までの金額について贈与者の死亡に係る相続税の計算上、その課税価格に加算する必要がない（措法70の2③）ことと異なります。

そのため、平成21年12月31日以前に住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税に係る贈与税の特別控除の特例の適用を受けている場合には、特定贈与者の相続における相続税の計算上、贈与を受けた価額は課税価格に加算することになります。

なお、平成21年度の経済危機対策関係の改正において、住宅取得等のための贈与税の軽減が行われ、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制度が創設されました。その概要は以下のとおりです。

平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間にその直系尊属からの贈与により住宅取得等資金の取得をした特定受贈者が、住宅用家屋の新築、取得又は増改築等について一定の要件を満たす場合には、その贈与により取得をした住宅取得等資金のうち500万円までの金額については、贈与税の課税価格に算入しない（措法70の2①）。

この特例は、暦年課税の基礎控除、相続時精算課税の特別控除（相法21の12）、特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例（措法70の3）又は住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税に係る贈与税の特別控除の特例（措法70の3の2）と併せて適用が可能とされています。したがって、特定受贈者が贈与により取得をした住宅取得等資金の金額が500万円を超える場合には、その超える部分については、暦年課税の基礎控除又は相続時精算課税に係る特別控除（2,500万円）及び住宅資金特別控除（1,000万円）の対象となります。

● 住宅取得等資金の贈与と相続時精算課税贈与

適用期間	制度の概要	相続財産への加算
平成15年1月1日～平成21年12月31日	65歳未満の親からの贈与についても相続時精算課税制度を選択できる特例と、相続時精算課税に係る特別控除額（2,500万円）に住宅資金特別控除（1,000万円）を上乗せする特例	住宅資金特別控除（1,000万円）は相続財産に加算される（※）
【平成21年度税制改正】 平成21年1月1日～平成22年12月31日	その年の1月1日において20歳以上である者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた資金のうち500万円までの金額については、贈与税は非課税とされる	非課税金額については相続財産に加算されない
【平成21年度経済危機対策関係の改正】平成22年1月1日～平成23年12月31日	非課税限度額を500万円から平成22年中は1,500万円に、平成23年中は1,000万円に引上げることとし、65歳未満の者からの贈与について、相続時精算課税の選択ができる特例は2年延長された	非課税限度額の引上げは、旧法（500万円の非課税）との選択適用とされた

（※）平成21年中の住宅取得等資金の贈与について500万円までの金額については贈与税は非課税とされ、その金額については相続財産に加算されない。

（文責： 山本和義）