

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和3年10月27日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 坂上 怜
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 7F 南森町6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

住宅取得等資金贈与の非課税の適用期限が迫る

令和3年12月31日までに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、一定の要件を満たすときは一定の非課税限度額までの金額について贈与税が非課税となります。この特例の適用期限の終了が近づいてきており、令和4年度税制改正においてこの特例がどうなるのか注目すべき点となっています。

1. 非課税限度額

令和3年4月1日から令和3年12月31日までの間に行われた住宅取得等資金の贈与については、下の表の金額を限度として贈与税が非課税とされています。表の「左記以外の者」とは、消費税率8%の適用を受けて住宅等を取得した人のほか、個人間売買により中古住宅等を取得した者をいいます。なお、平成31年3月以前に「左記以外の者」欄の非課税限度額の適用を受けた者は、再度「消費税率10%が適用される者」欄の非課税限度額の適用を受けることができます。

契約時期	消費税率10%が適用される者		左記以外の者	
	良質な住宅家屋	左記以外の家屋	良質な住宅家屋	左記以外の家屋
令和2年4月 ～令和3年12月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円

2. 令和3年中に贈与すれば適用を受けられる？

住宅等の取得の契約時期が令和3年12月31日まででよいと勘違いしておられる方がいらっしゃいますが、住宅取得等資金贈与を行う期限も令和3年12月31日となっているのでご注意ください。さらに次の問題点をクリアする必要があります。①贈与を受けた人が贈与を受けた年の翌年（令和4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。②贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること又は同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること。

①の住宅用家屋の新築とは、屋根（その骨組みを含みます。）を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後の状態にあるものが含まれます。すなわち、注文住宅に限り完成しなくとも棟上げまでしていれば適用を受けることができます。ただし、マンションは令和4年3月15日までに完成して引き渡しを受けていなければ適用を受けることができませんので、令和4年3月15日までに竣工しないマンションの契約については適用対象外となります。

②の贈与を受けた年の翌年3月15日以後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれるとは、贈与を受けた年の翌年12月31日までに居住していれば適用要件は満たしますので、事前の準備をしっかりとしておきましょう。

ただ、令和4年度の税制改正によりこの特例の期限が延長される可能性もあります。今年の12月中旬ごろに令和4年度の税制改正の大綱が発表されますので、特例の延長が盛り込まれるかどうか非常に注目すべきところです。もちろん延長されない可能性もありますので、令和3年中に住宅取得等資金贈与をして令和4年3月15日までに住宅用家屋を取得し、令和4年12月31日までに居住することができるか検討してみてください。

3. 非課税の適用を受けるためには贈与税の申告が必要！

この特例の適用を受けるための手続きとして、「贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に、非課税の特例の適用を受ける旨を記載した贈与税の申告書に、一定の書類を添付して、納税地の税務署長に提出する」必要があります。暦年課税贈与による110万円までの非課税の規定と混同して、贈与税のかからない非課税の範囲内での贈与だから申告しなくても大丈夫だと勘違いしておられる方が非常にたくさんいらっしゃいます。もし贈与税の申告をせずに確定申告期限を過ぎてしまうと住宅取得等資金の非課税特例の適用を受けることができません。「新築、買入れまたは賃借された家屋等についてのお尋ね」や「お買いになった資産の買入価額などについてのお尋ね」という書類により原資を確認されたり、贈与者の相続の税務調査の際などに指摘され、本来の贈与税に無申告加算税が加算され、多大な贈与税を支払うことになってしまったケースがあります。住宅取得等資金贈与を受けた場合には、必ず贈与税の申告をするようにしてください。

現行の住宅取得等資金の非課税の適用期限は令和3年12月31日までです。住宅取得等資金贈与の非課税特例についての改正が大綱で発表されたらすぐにお知らせさせていただきます。この特例は非常に大きな節税となりますので、特例の活用を考えられている方がいらっしゃいましたら、ご遠慮なく弊社職員までご連絡ください。