

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/>

令和4年8月30日発行

有限会社トータルマネジメントブレーン Mail: tmb@tkcnf.or.jp

担当：占部

〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 アクティ南森町6F

TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302

住宅資金贈与の非課税措置の改正

1. 住宅資金贈与の非課税措置の改正の概要

令和4年度税制改正により、従来からある父母又は祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けたときに、一定の要件を満たせば贈与税が非課税となる特例措置について、消費税率の引上げに伴う反動減対策としての特例の役割は終えたことを踏まえ、消費税率10%が適用される住宅購入者を対象として設けられていた特別非課税限度額が廃止され、非課税限度額が右図のとおり改められました。また、贈与の基準日が契約締結日から受贈日に見直された上で適用期限及び対象物件の条件についても改正が加わりました。

住宅取得等資金の贈与を受けた日 (適用期間)	非課税限度額	
	省エネ等住宅	左記以外の住宅
令和4年1月～ 令和5年12月	1,000万円	500万円

(1) 非課税限度額は、受贈者が改正後の非課税限度額の適用を受けようとする住宅用の家屋の種類に応じた金額。

(2) 適用期限…令和3年12月31日までの措置でしたが、令和4年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与について改正後の非課税措置が適用され、令和5年12月31日までとなり、適用期限が2年延長。

(3) 省エネ性・耐震性・バリアフリー性の住宅(住宅ローン控除と異なり改正なし)

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

(4) 適用対象となる既存住宅用家屋の要件…築年数20年以内(耐火建築物は25年以内)という築年数要件を廃止。

令和4年以降は新耐震基準に適合している住宅又は登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋が対象。

(5) 贈与税の課税価格に算入されない非課税限度額の算定における留意点

① 住宅取得等資金を取得した年分に係る非課税限度額は既に住宅取得等資金の非課税の適用を受けて贈与税の課税価格に算入しなかった金額がある場合は、住宅資金非課税限度額から算入しなかった金額を控除して算定することとなる。

例) 令和4年中に省エネ等住宅以外の建物取得。(住宅取得等資金300万円について500万円限度の非課税の特例を適用)

令和5年中に省エネ等住宅の増改築を行い、対価に充てるための住宅取得等資金800万円の贈与により取得。

今回の非課税限度額は1,000万円であるが、既に300万円の適用を受けているため、今回の非課税限度額は700万円(1,000万円-300万円)となる。

② 贈与により取得した住宅取得等資金を充てて新築等を取得した住宅用家屋が省エネ等住宅かそれ以外のどちらに該当するかの判定は、当該新築等をした直後で判定。

③ 特例の適用受贈者が新築等をした住宅用家屋が、一定の自然災害により滅失した場合において、その受贈者が適用期間内にその直系尊属からの贈与により金銭を取得し、住宅用家屋の新築等の対価に充てて新築等をするときは、既に特例の適用を受けて贈与税の課税価格に算入しなかった金額は、非課税限度額の算定に当たって控除しない。

(6) 受贈者の年齢要件の引き下げ…民法改正により令和4年4月1日から18歳以上が成人となるのにあわせ、この特例においても令和4年4月1日以降から20歳から18歳に引き下げとなった。

(7) 再度の適用は不可…過去にこの住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の適用を受けている者は、再び適用を受けることはできない。

2. まとめ

令和4年に住宅取得等資金贈与を受けて新築等した建物(省エネ等住宅以外)について翌年令和5年増改築等を行い省エネ等に該当した場合、住宅取得等資金の特例の非課税限度額が500万円から1,000万円となり、再び令和5年中に増改築等に充てるための住宅取得等資金を受けた場合はその贈与についても住宅取得等資金贈与の特例の適用を受けることができます。特例の非課税限度額は1,000万円から令和4年中に受けた住宅取得等資金贈与の特例を受けた金額を控除した残額となり、贈与税の課税価格から控除することができます。

住宅取得等資金の特例は令和5年までとなっているため、適用を検討されている方は令和5年までに贈与を行う必要があります。

また、このように改正点の解釈は難しいため、ご不明な点がございましたらいつでもご連絡ください。