

税務キャッチ・アップ

贈与税関係

住宅取得等資金の贈与税の非課税と消費税率の引上げ

1 はじめに

2019年10月からの消費税率10%への引き上げに伴い、住宅取得等資金の贈与税の非課税金額が時限措置により拡大する。

本稿では、制度の概要と実務上の留意点について考察する。

2 制度の概要

2015年1月1日から2021年12月31日までの間に、父母や祖父母など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の家屋の新築、取得又は増改築等(以下「新築等」という。)の対価に充てるための金銭(以下「住宅取得等資金」という。)を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、次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る(以下「非課税の特例」という。)(措法70条の2)。

〔受贈者ごとの非課税限度額〕

(1) 消費税率が10%である場合

契約締結日	省エネ等住宅	左記以外
2019年4月～ 2020年3月	3,000万円	2,500万円
2020年4月～ 2021年3月	1,500万円	1,000万円
2021年4月～ 2021年12月	1,200万円	700万円

(2) 上記以外の場合

契約締結日	省エネ等住宅	左記以外
2016年1月～ 2020年3月	1,200万円	700万円

2020年4月～ 2021年3月	1,000万円	500万円
2021年4月～ 2021年12月	800万円	300万円

3 消費税の経過措置

住宅の取得等に係る消費税等は、原則として引き渡し時の税率による。ただし、経過措置として、2013年10月1日から2019年3月31日までの間に締結した工事等の請負に係る契約に基づき、2019年10月1日以後にその契約に係る課税資産の譲渡等を行う場合には、その課税資産の譲渡等については、旧税率の8%が適用される(改正法附則5③, 16①)。

4 実務上の留意点

(1) 非課税限度額の判定

非課税限度額の判定は、贈与の日ではなく、住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日より行われることに留意が必要である。

また、非課税の特例の適用要件において、住宅取得等資金の贈与後、住宅の新築等の時期と住宅の居住開始時期に制約が生じる。具体的には、贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅用家屋の新築等をする事、そして、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を具備す

る必要がある。本特例の適用に当たっては、住宅用の家屋の新築等に係る契約時期、住宅取得等資金の贈与時期、住宅の新築等の時期、入居時期までを計画することとなる。

(2) 個人間の住宅の売買

個人間の売買で中古住宅を取得する場合には、原則として消費税等が課されない。この場合、住宅取得等資金の贈与の特例における非課税限度額は、消費税率10%以外の場合に該当する。

(3) 住宅借入金等特別控除との併用

新築等の家屋を居住の用に供した年又はその前年において、住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けたうえで、所得税の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を合わせて適用することが可能である。この場合には、住宅借入金等特別控除の控除額の計算上、贈与の特例の適用を受けた受贈額を家屋の取得価額等から差し引く必要があることに留意が必要である(措法41, 措令26⑤)。具体的には、家屋等の取得価額から贈与額を差し引いた残額と住宅借入金等の残高を比較して、いずれか少ない金額により控除額を算定することとなる。

(右山研究グループ)
 税理士 北川 裕之