

いつもご愛読いただきありがとうございます。フジ相続税理士法人の鏡理恵子と申します。『爽風』への投稿は初めてですが、よろしくお願い申し上げます。

日経平均株価の2万円突破に見られる経済回復に加え、東京オリンピックチケット需要の影響もあり、現在、住宅の価格は上昇傾向にあるようです。

私の自宅近くのマンションも、3〜4年前に比べて500万円近く上がっていました。我が家のマイホーム取得はまだまだ先になりそうです。…ということですが、今回は「住宅取得等資金の贈与税の非課税」について見ていこうと思います。

「住宅取得等資金贈与の非課税」非課税限度額の拡充・期間延長

平成29年4月からの消費税率引き上げ（10%）が決定した影響で、マイホームの購入を考えているご家族も多いのではないのでしょうか。先述の特例は、20歳以上の子や孫が、親や祖父母から住宅取得等資金の贈与を受けた場合に、一定額まで贈与税が非課税になる制度です。

- ① 非課税限度額の見直しと期間の延長
- ② 消費増税に対する特別枠（10%適用枠）の創設が行われました。

消費増税の影響に備えて

平成26年の消費税率8%への引上げの際には、駆け込み需要増&反動減への手当てとして「住宅ローン減税」の

拡大と「すまい給付金」の支給が整備されました。しかし、やはり消費増税の影響は抑えきれなかったようです。

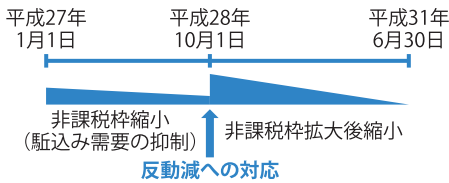
そこで今回は、これらに加え「住宅取得等資金贈与の非課税」を拡充して、少しでも駆け込み需要&反動減を抑制しようという趣旨のもとに改正されました。

今回の改正で大きく変わったのは、非課税限度額が2本立てになったという点です（表1をご参照ください）。



『住宅取得等資金贈与の非課税』

＜非課税限度額の増減イメージ＞



1つ目は、従来の非課税限度額が見直され、適用期間が延長した分です。

2つ目は、住宅の取得等に際し、消費税率負担が10%となる人に対する特別枠です。平成28年10月〜平成31年6月まで

の住宅等の請負契約で消費税率が10%となる場合に、1つ目の非課税限度額に乗せられ認められます。

ところで、なぜ平成28年10月が基準なのでしょうか？これは、平成28年9月までは消費税の経過措置（※1）があるのに対し、同年10月以降はその適用がなくなるためです。

適用の際の注意点は？

非課税限度額を判定する基準は、契約日がベースです。契約のタイミングと贈与のタイミングで適用できる非課税限度額が変わったり、平成27年1月〜平成28年9月に適用を受けた方も、条件を満たせば再適用できたりもしますので、制度内容をよく理解することが大切です。

一方、住宅取得により、相続税法上のいわゆる「家なき子」の場合の「小規模宅地等の特例」が適用できなくなるのが予想されます。相続のことも考え、計画的に特例を活用してください。

また、この特例は「相続時精算課税制度」とも併用できます。組み合わせた場合、最大5500万円まで贈与税がかからずに済みますが、相続時精算課税の贈与分は相続時に相続財産として持ち戻されますので、節税効果はあまり得られないかもしれません。

計画を立てて実行しましょう

お子さんやお孫さんにマイホームの資金援助をしてあげたいという方も多いこ

とも思いますが、相続対策の面から見たことも、次世代に多額の贈与がしやすくなったことで活用の価値が高まりました。お金の使い道が明確なので、親としては安心だという声も聞かれます。

ただし、贈与全般に言えることですが、特定の子に贈与して他の子には贈与しないというのは、兄弟間にひずみを生じさせるものです。また、お子さんに多額の贈与をしたがために、ご自身の老後資金に不安を抱えては元も子もありません。

そもそも、消費税は建物の建築や購入にしかかからず、土地については非課税です。増税されるからといってむやみに住宅購入を急ぐのは禁物です。贈与の法律や時期、将来のこと等に迷われた際には、ぜひ一度ご相談ください。

表1 契約締結時期別 非課税限度額表

契約年	①従来からの非課税枠（住宅資金非課税限度額） ※一般住宅の場合	②特別枠（10%適用枠）	①+②（特別住宅資金非課税限度額） ※一般住宅の場合
平成26年1月〜平成26年12月	500万円	なし	500万円
平成27年1月〜平成27年12月	1,000万円	なし	1,000万円
平成28年1月〜平成28年9月	700万円	なし	700万円
平成28年10月〜平成29年9月	700万円	1,800万円	2,500万円
平成29年10月〜平成30年9月	500万円	500万円	1,000万円
平成30年10月〜平成31年6月	300万円	400万円	700万円

※耐震・エコ・バリアフリー住宅など一定の要件を満たす場合には上記金額にプラス500万円。

※1 平成28年9月末までに請負契約を締結した場合、住宅等の引き渡しが増税後の平成29年4月以降になっても、消費税8%の負担でよいとする措置。