



『2022年税制改正解説』

までとピーク時の約半分に減りましたが、今後も住宅購入の助けになることは間違いありません。

住宅取得等資金贈与の非課税制度の延長・拡大

民法改正の影響で、受贈者の年齢が18歳以上に引き下げられました。その適用条件から、教育資金贈与と比較して非課税が成立するまでの期間が短いのが特長です。今後、祖母から住宅取得等資金の贈与を受けた孫が所有する自宅に親が同居する、という相続税対策の形も生まれ始めるかもしれません。

財産債務調書制度の見直し

一定以上の資産を持つ人に財産と債務内容の届け出を求める財産債務調書制度では、令和5年分から所得税の申告義務がなくても10億円以上の財産を保有していれば財産債務調書の提出義務者となるため、注意が必要です。

相続税・贈与税一体化、着々と

昨年後半、一部メディアでは、「もうすぐ相続税と贈与税が一体化される」という見方があります。

「暦年課税制度がなくなる」などと論じられるようになりました。相続対策を検討されている方の中には、「暦年贈与はもうできなくなるかもしれない」と考えていた方も多々いると思います。

しかしこの件に関して今年の与党の税制改正大綱では、昨年度と同様に「本格的な検討を進める」といった文章にとどまり、改正には至りませんでした。

論点として挙げられていたのは、①高齢者に財産が偏在し相続による財産移転も高齢期にシフトしている②若年世代に財産が移転すれば消費を通じて経済活性化が期待できる③ただし高齢者の財産が何らの負担もなく若年世代に引き継がれると格差の固定化につながりかねない④資産の再分配機能を確保しつつ早期移転を促したい⑤相続財産が少ない層は生前贈与に消極的な状況（相続税よりも贈与税の方が税率が高いため）であり、相続財産が多い層は生前贈与に対してより積極的であるため、分割贈与を通じて相続税の負担回避が可能な状況になっているというものです。

このように大きな論点が複数あることで、相続税と贈与税の一体化については今後も検討が進められ、近々何らかの改正がある可能性が高いと思われます。

「生前贈与は漢方薬」長い目で見て検討を

私はよくお客様に「生前贈与は相続対策の漢方薬」とお伝えしています。110万円の非課税枠は相続対策という観点では枠が小さいため、効果の発揮には時間がかかりますが、投薬を繰り返すことで大きな効果が期待できます。即効薬と漢方薬、双方の良し悪しを織り交ぜ、「何もしない」も選択肢に入れつつ検討していただきたいものです。

今回ご紹介したように税制は年に一度、法令に変更が加えられ、日々新しい判例や通達も出るため、相続対策に「絶対の正解」はありません。本格的な対策を行う予定の方、またすでに行っている方は、毎年対策の方向性のチェックが必要です。ご自身でのチェックが難しい場合は是非当グループにご相談ください。

住宅ローン控除制度の見直し

爽風をお読みの皆様、こんにちは。フジ相続税理士法人の高原誠です。岸田政権下で初となる今年の税制改正大綱は、「成長と分配の好循環の実現」「経済社会の構造変化を踏まえた税制の見直し」等を柱に取りまとめられました。全般的なキーワードとなっっているのは「環境への配慮」です。読者の皆様に関係が深いような項目を中心に紹介します。

控除が適用される年間借入限度額は一般の住宅では3000万円まで、認定住宅（認定長期優良住宅・認定炭素住宅）では5000万円

- ③適用対象者の所得要件を2,000万円以下に引き下げ（現行：3,000万円以下）。
- ④令和5年12月31日以前に建築確認を受けた床面積が40㎡以上50㎡未満の住宅の新築又は建築後使用されたことのないものの取得についても適用を認める。ただし合計所得金額が1,000万円以下の年分に限る。
注③と④に関しては令和3年の税制改正において「対象物件の床面積：50㎡以上→40㎡以上に。ただし所得制限（1,000万円以下）あり」という改正が行われています。
- ⑤令和5年1月1日以後、居住の用に供する家屋について住宅ローン控除の適用を受ける場合、「住宅ローン控除申請書」を住宅ローンの債権者（金融機関等）へ提出する。

■住宅ローン控除制度の見直し

- ①適用期限を令和7年12月31日まで延長
- ②控除期間・借入限度額・控除率を以下のとおり変更

(イ)「(ロ)認定住宅等」以外

居住年	借入限度額 ^{※1}	控除率	控除期間 ^{※2}
令和4年～令和5年	3,000万円	0.7%	13年
令和6年～令和7年	2,000万円		10年

※1中古住宅の場合は一律2,000万円 ※2中古住宅の場合は一律10年

(ロ)認定住宅等

	居住年	借入限度額 ^{※3}	控除率	控除期間 ^{※4}
認定住宅	令和4年・令和5年	5,000万円	0.7%	13年
	令和6年・令和7年	4,500万円		
ZEH水準省エネ住宅	令和4年・令和5年	4,500万円		
	令和6年・令和7年	3,500万円		
省エネ基準適合住宅	令和4年・令和5年	4,000万円		
	令和6年・令和7年	3,000万円		

※3中古住宅の場合は一律3,000万円 ※4中古住宅の場合は一律10年

■住宅取得等資金贈与の非課税制度の延長・拡大

- ①適用期限を令和5年12月31日まで延長。
- ②非課税限度額を次のとおり変更（住宅取得の時期に関係なく）
(イ)耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋：1,000万円
(ロ)上記以外の住宅用家屋：500万円
- ③受贈者の年齢を18歳以上（贈与を受ける年の1月1日時点において）に引き下げる
※令和4年4月1日以後の贈与
注住宅取得等資金贈与の非課税限度額は令和3年度の税制改正において床面積条件を40㎡以上に認める改正が行われています。

■固定資産税の激変緩和措置

コロナ禍においても地価が上昇する地域もあることから、令和3年度では税額据え置きとしていた取り扱いを、令和4年度に限って（商業地等のみ）課税標準額を令和3年度の課税標準額に、令和4年度の課税標準額×2.5%（現行は5%）を加算した額とする。
注令和3年度は地価上昇地であっても宅地や農地は全て税額据え置き（令和2年度と同額）でした。地価減少地は従来通りの取り扱いでした。

■居住用財産の買換特例の延長・縮減

- ①適用期限を令和5年12月31日まで延長。
- ②買い換え資産が令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅（登記簿上の建築日付が令和6年6月30日以前のものを除く）または建築確認を受けない住宅で登記簿上の建築日付が令和6年7月1日以降の住宅である場合に一定の省エネ基準を満たすものであることを追加
- ③上記の改正は令和4年1月1日以後に行う譲渡資産の譲渡に係る買換資産について適用

■財産債務調書制度の見直し

財産債務調書の提出義務者に財産の価額の合計額が10億円以上の者を追加（従来は所得2,000万円以上かつ財産の価額が3億円以上または金融資産の価額1億円以上が対象）。つまりリタイアして所得がなくなった人であっても一定の資産家を対象とする改正です。

■その他の改正項目

- ①居住用資産の買い替え等の場合の譲渡損失の繰越控除等の適用期限を令和5年12月31日まで延長。
- ②賃上げ税制拡大（大会社を含めてすべての法人）
(イ)給与等支給総額を前期比3%以上引き上げ給与支給増加額の15%を税額控除可（増加割合が4%以上の場合には税額控除率に10%加算）
(ロ)教育訓練費が20%以上増加しているときは税額控除率に5%加算 ※教育訓練費の明細を記録した書類の保存（現行：申告書へ要添付）が条件
(ハ)令和4年4月1日から令和6年3月31日までの間に開始する各事業年度に適用
- ③賃上げ税制拡大（中小企業）
(イ)給与等支給総額を前期比2.5%以上引き上げ税額控除率を給与支給増加額の30%が税額控除可。
(ロ)教育訓練費が10%以上増加しているときは税額控除率に10%加算（最大40%）※教育訓練費の明細を記録した書類の保存（現行：申告書へ要添付）が条件
(ハ)令和4年4月1日から令和6年3月31日までの間に開始する各事業年度に適用
- ④交際費の損金算入限度（中小企業）2年（令和5年3月31日まで）延長。（限度額：飲食費の50%又は年800万円のどちらか多い方）
- ⑤事業承継税制 特例承継計画の提出期限が1年延長（令和6年3月31日まで延長）※自社株の引き継ぎ期限（令和9年12月31日）は延長されていません。

*税制改正は例年3月末頃に成立しますが、本稿は執筆時期の関係上、昨年12月公表の税制改正大綱に基づいています。