

住宅取得等資金の贈与税の非課税制度

一定のマイホームを購入する人が、直系の父母、祖父母から住宅購入資金の贈与を受け、贈与を受けた年の翌年3月15日までにマイホームの引渡を受け居住の用に供した場合には、その住宅取得資金について、最高3,000万円まで贈与税を課さない特例です。贈与税の基礎控除110万円と併せて平成28年については最大1,310万円まで贈与税が無税になります。

住宅取得資金の贈与

非課税枠 1,200万円（平成28年契約の場合）

+

基礎控除額 110万円

又は

相続時精算課税 2,500万円

<非課税枠>

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	①住宅を消費税10%で取得		②左記以外	
	良質な住宅※	左記以外	良質な住宅※	左記以外
平成28年1月～平成31年3月	-	-	1,200万円	700万円
平成31年4月～平成32年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成32年4月～平成33年3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成33年4月～平成33年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

※良質な住宅とは、日本住宅性能表示基準に基づき以下のいずれかの基準を満たした住宅をいいます。

- ・断熱等性能等級4の基準に適合している住宅
- ・構造躯体の倒壊等防止に係る評価が等級2又は等級3の基準に適合している住宅
- ・地震にに対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止に係る評価が免震建築物の基準に適合している住宅
- ・一次エネルギー消費量等級4以上に該当する住宅
- ・高齢者等配慮対策等級3以上に該当する住宅

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2016/11月号

消費税増税再延期に伴う住宅税制の改正

住宅ローン控除の延長

平成28年11月18日、臨時国会において、消費税率引き上げ時期を延期するための税制改正法案が可決・成立し、消費税率の10%への引き上げ時期が平成31年10月1日まで2年半再延期されることになりました。この消費税再延期に伴い、住宅税制においてもいくつか改正が行われております。

まずは**住宅ローン控除**（リフォーム関係の控除、認定住宅の特別控除を含みます）について、**適用期限が平成33年12月31日まで2年半**延長されました。また、**住宅取得等資金の贈与税の非課税制度**、相続時精算課税制度の住宅特例についても同様に延長され、**非課税枠も変更**されています。現在、住宅ローン控除は一般住宅で最大400万円の税額控除です。

住宅贈与非課税の延長

現在、住宅資金贈与の非課税は最大1,200万円の非課税枠です。利点しかないお勧めの制度ですが、**特に平成31年4月以降の最大3,000万円という非課税枠はまさに未曾有の非課税枠**ですのでぜひ活用したいところです。ただし、この拡大はあくまで消費税10%での購入に限られており、**個人の中古住宅の購入は上図②の枠**になりますのでご注意ください。

なお、**平成27年から平成31年3月までに上図②の非課税枠により住宅を購入した方は、拡大時に再度上図①の非課税枠を使えます。**隠れた相続税対策となりそうです。

今月のコメント

少々早いですが、年末年始の休暇についてお伝えします。12月28日から1月4日までお休みを頂く予定です。年末年始は箱根に1泊旅行をする、というのが我家の行事になっています。子供がまだ小さいので小田急線のロマンスカーで行ける箱根は有り難いです。昨年は噴火の影響で行けなかった大涌谷へ子供と登り、寿命が7年延びるとされている黒たまごを食べることが今から楽しみです。一昨年は一人5つほど食べましたので寿命が35年延びました(笑)

税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷2-10-15 エキスパートオフィス渋谷505

TEL : 03-5778-4722

FAX : 03-5778-4723

Email : okamoto@toeitax.co.jp



東栄税理士法人