

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1,500万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2021年12月までは最大1,610万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 1,500万円 (2021年12月まで契約の良質住宅の場合)

基礎控除額 110万円

+

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
～2015年12月	-	-	1,500万円	1,000万円
2016年1月～2019年3月	-	-	1,200万円	700万円
2019年4月～2020年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
2020年4月～2021年12月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円

※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

住宅資金贈与は「合計所得」に注意！

2021年以降の贈与から

今月は2021年度税制改正大綱解説第2弾です。

本来祖父母等から資金援助があった場合贈与税の基礎控除110万円を超える部分について贈与税がかかりますが、これを特別にマイホームを購入する際に親、祖父母から資金援助があった場合に贈与税を非課税とする制度について、**2021年以降の贈与から①元々2021年4月以降契約の場合に非課税枠が縮小する制度だったものを縮小せずに2021年12月の契約まで現状維持とする、②元々登記簿面積50㎡以上必要だった家屋の面積要件について、合計所得金額1000万円以下である受贈者に限り床面積要件を40㎡以上に引き下げる、**という改正が行われます。つまりこれもコロナ禍における減税改正の一つです。非課税枠はともかく面積40㎡以上という対象家屋の拡大はローン控除と同様に不動産業界には影響が大きいでしょう。

精算課税も延長されたが

改正絡みの注意点は2つ。まずはこの特例自体が2021年12月までの制度となっているため、**2022年3月15日より後に引き渡しを受ける物件等の場合は今の制度は使えない**という点です。このような物件については来年度の税制改正がどうなるかで決まりますので年末の税制改正大綱まで待たないといけません。いい加減ギリギリで法律を作るのはやめてほしいと思いますが「今だけ」感を出すという業界側のもくろみもありそうですのでやむを得ないでしょうか。もう1つは「合計所得金額」。この制度は元々2000万円以下とする制限もありますが、これらの**所得制限は買換えの際に注意が必要**です。なぜならこの「所得」は**3000万円控除等の適用前で判断**されてしまうため見逃す方が多いからです。

それ以外にも非常に落とし穴の多いで制度ですので、以前のニュースレター(2016/11等)もぜひご参考に。

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-5778-4722

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

2021/02 月号

今月のコメント

結局本年も申告期限は1か月延長されましたが、弊社では3月15日までの申告を心掛けています。

先日娘がチアリーディング中にケガをして頸椎を痛め座ることもできず学校を休み2日間ひたすら寝ていました。その後首も腕も包帯だらけで登校し注目の的。結局1週間で完治しすぐにチアを再開していましたが、そういえば息子が足が痛いと言っていたのを思い出し少し長いので軽い気持ちでついに見てもらったところなんと膝のあたりを骨折していました。たしかに多少引きづってはいましたが普通に走ったりしていたのでまさかと驚きです。いつ怪我したのかも分かりません。あり得るのは鉄棒から落ちたときとか…息子よ、成長痛だから大丈夫と言い続けていてごめん…

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9階

Email : okamoto@toeitax.co.jp

