

# 事務所コラム

2019年8月8日(木)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email [reiko@ebihara-tax.jp](mailto:reiko@ebihara-tax.jp)

## 住宅取得等資金に係る

## 贈与税の非課税措置の拡充

### 贈与税の非課税措置とは

父母や祖父母などの直系尊属から、自己の居住用住宅の新築・増改築等のための資金を贈与によって得た場合、一定の金額まで贈与税が非課税になる制度です。消費税率が10%になるのにあわせて、非課税枠の拡大がなされました。拡大後の非課税限度額は以下の通りです。

| 契約年               | 質の高い住宅  | その他住宅   |
|-------------------|---------|---------|
| 2019年4月～<br>20年3月 | 3,000万円 | 2,500万円 |
| 20年4月～<br>21年3月   | 1,500万円 | 1,000万円 |
| 21年4月～<br>12月     | 1,200万円 | 700万円   |

※期間内でも税率8%適用・個人間売買等の場合は拡充前の上限が適用となります。

「質の高い住宅」とは、断熱性が優れている・耐震免震住宅・バリアフリー対策がされていて、一定の水準に達している住宅のことです。

なお、受贈者が20歳以上、その年の所得金額は2,000万円以下、贈与を受けた年の翌年3/15までに家屋の新築等をする・翌年12/31までに居住を開始する、等の条件に適合していないと、贈与税の非課税措置が

受けられません。また、住宅ローンの決済後の贈与に関しても「住宅取得の対価」として認められないため利用できません。

### 相続時精算課税との併用もOK

非課税枠以上の贈与を行う場合には、毎年110万円の暦年贈与の非課税枠か、最大2,500万円の特別控除で相続発生時まで税金の計算を先延ばしにする「相続時精算課税制度」を選択適用できます。

### 小規模宅地等の特例は受けられなくなる

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税は、「持家を得る（改築する）」ためのものですから、故人と同居していたか、いわゆる「家なき子」である場合が条件の、相続税の計算で土地の評価が最大80%下がる「小規模宅地等の特例」が利用できなくなります。

相続・贈与に関しては特例の適用条件が複雑ですから、アクションを起こす前に必ず確認をしましょう。



住宅・土地に関する特例はたくさんありますね