

Actus Newsletter(資産税)

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置



ここ数年住宅価格の高騰が続いている背景もあり、住宅購入時の資金を親などから支援を検討することも多いかと思えます。このような場合の税制上の措置として、従来より「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置」(以下、「本制度」)がありますが、令和6年度税制改正においても適用期限が令和8年12月31日まで延長されました。そこで今回は改めて本制度のポイントをご紹介します。

■ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

本制度は親や祖父母などの直系尊属が子や孫などの直系卑属(贈与を受けた年の1月1日において18歳以上)に対して、**住宅用の家屋の取得、新築又は増改築等(以下「取得等」)の資金に充てるために金銭を贈与した場合に、受贈者1人あたり最大500万円(一定の省エネ等住宅の場合は1,000万円)まで、贈与税が非課税となる制度**です。

本制度の主な適用要件については以下のとおりです。

- ① 原則として贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を充ててその家屋を取得等し、居住すること
- ② 受贈者のその贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること
(ただし、取得等をした住宅用家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満である場合には1,000万円以下)
- ③ 過去に本制度(平成21年以降の制度)の適用を受けたことがないこと
- ④ 受贈者の配偶者や親族等からの住宅用家屋の取得等ではないこと

■ 省エネ等住宅の範囲

令和6年度改正では、非課税額が最大1,000万円となる一定の省エネ等住宅の要件が厳しくなり、より環境に配慮された住宅であることが必要になりました。具体的には以下のいずれかに該当する住宅となります。

| | |
|--------------|--|
| 新築住宅 | ①断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上 ※令和5年末までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上 |
| 既存住宅 ・増改築 | ①断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物 ③高齢者等配慮対策等級3以上 |

■ 住宅ローン控除と併用する際の注意

本制度は**住宅ローン控除との併用が可能**です。住宅ローン控除の計算は、住宅ローンの年末残高に対して控除率(現在0.7%)を乗じて計算(控除限度額あり)します。住宅ローンに対する控除制度のため、住宅の取得価額を超える部分のローン残高は対象とならず、この場合には年末残高ではなく取得価額に対して控除率を乗じて計算します。住宅取得等資金に係る贈与がある場合には、取得者自身の原資での取得を取得価額とするため、実際の取得価額から住宅取得等資金に係る贈与部分を差し引いて計算する点注意してください。

【住宅ローン控除額の計算例】

(前提) 住宅の取得価額3,500万円、住宅取得等資金に係る贈与1,000万円、
住宅ローンの年末残高3,000万円の場合

(控除額) 住宅ローンの年末残高より、贈与額差し引き後の取得価額の方が小さいため以下の計算となる
 $3,500 \text{万円} - 1,000 \text{万円} = 2,500 \text{万円} < 3,000 \text{万円} \therefore 2,500 \text{万円}$
 $2,500 \text{万円} \times 0.7\% = 175,000 \text{円}$

■ 相続税の生前贈与加算の対象外

相続や遺贈等により財産を取得した人が、被相続人からその相続開始前7年以内(※)に暦年課税に係る贈与財産を受けたときは、その方の相続税の課税価格にその贈与額を加算して、相続税を計算します。しかし、本制度を利用した場合には、非課税部分は**この加算の対象とならない**ので、相続税対策としても有効です。

(※)相続開始日が令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間は相続開始前3年間、令和9年1月1日から令和12年12月31日までの期間は令和6年1月1日から相続開始日までの間。

相続のことなら アクタスにおまかせください

アクタスサービスラインナップ

相続税の申告支援業務

相続税申告

申告期限は10か月です。
年間100件以上の申告実績がある
アクタスが丁寧に対応します。

税務調査1%未満

適正な申告書作成はもちろんのこと、
書面添付制度の導入により税務調査の
対策を随時おこなっています。

スピード対応

ご依頼から申告までをスピーディ
に対応し、税金の不安をいち早く
解消させます。

相続事前対策業務

簡易診断

お持ちの財産について、概算での
評価と相続税を計算し、現状を分
析します。

遺言書作成支援

「相続」が「争続」とならないよ
う自筆証書遺言や公正証書遺言の
作成を支援します。

事業承継対策

親族承継や親族がい承継、M&A
まで含め、様々なパターンによる
事業承継をサポートいたします。

相続後のご相談

二次相続節税支援

生前贈与や贈与税の特例制度を活
用した節税、保険加入や不動産の
提案など様々な節税対策を支援し
ます。

不動産売買支援

相続により取得した不動産の売却
を支援します。

譲渡所得/ 不動産所得対応

相続手続き後の確定申告作業まで、
担当した税理士が対応します。

お気軽にご相談ください。初回の相続相談は **無料** です！