



今月のテーマ **居住用財産の贈与に関する特例**

確定申告と聞くと医療費の還付や個人事業主の所得税の申告が真っ先に思い浮かびますが、贈与税の申告についても同じように原則3月15日まで(令和2年度分は令和3年4月15日まで)に行う必要があります。贈与税は一般的に財産を贈与によりもらった人が納める税金ですが、今回は、自宅にかかわる贈与の特例に注目してご紹介いたします。これらの特例は上手く使うことにより、相続税対策の一つとしても有効な特例となります。

1. 住宅取得等資金の贈与の特例

(1) 内容

父母や祖父母など直系尊属から、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等(以下、住宅用家屋の新築等)の対価に充てるための金銭(以下、住宅取得等資金)の贈与を受けた場合、一定の要件を満たすときは限度額までの金額について贈与税が非課税となります。

(2) 非課税限度額

令和3年中に住宅用家屋の新築等に係る契約を締結した場合、下表に掲げる金額まで贈与税が非課税となります。なお表中の省エネ等住宅とは、省エネ等基準に適合する住宅用家屋であることについて所定の証明書により証明されたものをいいます。

	省エネ等住宅	一般の住宅
住宅用家屋の新築等に係る対価の額に含まれる消費税等の税率が10%	1,500万円	1,000万円
上記以外の住宅用家屋の新築等	1,000万円	500万円

(3) 受贈者

この特例の適用を受けることができる受贈者は次の全ての要件を満たす必要があります。

- ① 直系尊属から贈与を受けた者で、贈与を受けた年の1月1日において20歳以上であること
- ② 贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること
- ③ 平成21年分から平成26年分までの贈与税の申告で住宅取得等資金の非課税の適用を受けたことがないこと
- ④ 自己の配偶者や親族など特別の関係がある人からの家屋の取得又はそれらの者との請負契約でないこと
- ⑤ 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当てて住宅用家屋の新築等を行うこと
- ⑥ 贈与を受けた時に日本国内に住所を有していること(一定の場合には住所を有していなくても可)
- ⑦ 贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること又は同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること

(4) 住宅用家屋の新築等

この特例の対象となる住宅用家屋の新築等には、その住宅用家屋の敷地の用に供される土地等が含まれ、日本国内にある不動産に限られます。新築や中古、増改築の形態に応じて細かい要件が設けられていますが、判断しやすい要件として住宅用家屋の登記簿上の床面積が50㎡以上240㎡以下で、かつ、床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の居住の用に供されることがあります。なお、令和3年度の税制改正により、贈与を受けた年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円以下である受贈者の場合に限り、床面積の下限が50㎡から40㎡に引き下げられます。

2. 贈与税の配偶者控除

(1) 内容

婚姻期間20年以上の夫婦の間で、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに2,000万円までの控除を受けることができます。この特例は同一の配偶者からの贈与については一生に一度しか適用を受けることができません。

(2) 適用要件

この特例の適用を受けるためには次の全ての要件を満たす必要があります。

- ① 夫婦の婚姻期間が20年を過ぎた後に贈与が行われたこと
- ② 居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与であること
- ③ 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も継続して居住する見込みであること