

「ネクストウィル・タックスレビュー」では、毎月 1 回、法人税、所得税、相続税等の税務情報を配信させていただきます。特に税制改正等の注目度の高い税務については、なるべく早く取り上げていきたいと思っております。ご自分が税務でお悩みの方はもとより、日頃から税務でお悩みの方と接する機会が多い、**弁護士、司法書士、不動産鑑定士、社会保険労務士等の士業の先生方、不動産関連業界及び金融機関の方々**などのクライアントサービスに役立つ情報の配信を心がけております。ぜひご利用ください。

## － 住宅取得等資金の贈与の特例が再適用可能に －

住宅取得等資金の贈与の特例については、平成 27 年度税制改正により平成 31 年 6 月 30 日まで適用を延長することになり、加えて非課税限度額が拡充することになりました。同特例の再適用については、税制改正大綱や国土交通省の資料で示されており、具体的な対象者について説明したいと思います。また、相続税における小規模宅地等の特例について老人ホームの要介護認定等の要件が緩和されましたので、その点についても説明したいと思います。

### 1. 住宅取得等資金の贈与の特例の再適用

#### (1) 住宅取得等資金の贈与の非課税特例

直系尊属(父母、祖父母等)からの贈与により、自己居住用に建物の新築、取得または増改築を行うために贈与を受けた場合に、非課税限度額までの金額について贈与税が非課税となる制度です。平成 27 年度税制改正では、消費税率 10%引き上げ後の反動による住宅需要の減退に対応する等の理由により、同特例を延長・拡充しました。

#### (2) 再適用の対象者

平成 27 年度税制改正により、平成 27 年以降に消費税率 8%の適用を受けて住宅を取得した者や個人間売買で中古住宅を取得等した者の非課税限度額と別枠で、消費税率 10%の適用を受ける者が住宅等を取得した場合の非課税限度額を新設しました。住宅取得等資金の贈与の特例による非課税限度額については、以下の表のとおりです。

<表 非課税限度額(太枠内は新法適用後)>

(単位:万円)

契約年	消費税率10%が適用される者		左記以外の者	
	質の高い住宅	左記以外の住宅	質の高い住宅	左記以外の住宅
平成26年	—	—	1,000	500
平成27年	—	—	1,500	1,000
平成28年1月 ～28年9月	—	—	1,200	700
平成28年10月 ～29年9月	3,000	2,500	1,200	700
平成29年10月 ～30年9月	1,500	1,000	1,000	500
平成30年10月 ～31年6月	1,200	700	800	300

平成 27 年 1 月 1 日から平成 28 年 9 月 30 日までに表の「左記以外の者」が住宅を取得して同特例の適用を受け(表の水色部分)、平成 28 年 10 月以降にも表の「消費税率 10%が適用される者」として新たに住宅を取得等した場合は、再度同特例が適用できることとなります(表のベージュ色部分)。但し、平成 26 年以前に表の太枠外の旧法で同特例を適用している場合は、「消費税率 10%が適用される者」として平成 28 年 10 月以降に住宅の取得等をして同特例の再適用はできないので、留意する必要があります。あくまで、平成 27 年 1 月 1 日から平成 28 年 9 月 30 日までに行った契約の後の取得等について再適用できる制度です。

### (3)再適用のメリット

以下の設例によりメリットを見てみたいと思います。

#### 【1 回目の特例適用】

- 平成 27 年 11 月契約:8,000 万円で質の高い住宅 A を購入
- 母親から 1,610 万円の贈与を受ける(住宅取得等資金の贈与:1,500 万円、暦年贈与:110 万円)が贈与税は非課税

#### 【2 回目の特例適用】

- 平成 29 年 8 月に新たに質の高い住宅 B を 8,000 万円(消費税 10%)で購入
- 母親から 3,110 万円の贈与を受ける(住宅取得等資金の贈与:3,000 万円、暦年贈与 110 万円)が贈与税は非課税
- 居住していた住宅 A は売却予定であり、住宅 B 購入後に引っ越し、居住

#### 【非課税による贈与のメリット】

- 1 回目及び 2 回目合計で 4,720 万円の贈与が課税なしで実施可能
- 仮に、母親の相続発生時に相続税率 30%程度課税される場合は、 $4,720 \text{ 万円} \times 30\% = 1,416 \text{ 万円}$ の節税

なお、住宅の居住実態については、住民票の異動のみでは居住しているとは言えず、実際に生活拠点として居住しないとはいませんが、2 回適用できることにより節税額も大幅に増加することになります。

## 2. 小規模宅地等の特例における老人ホームの要介護認定等の要件緩和

### (1)要件緩和の概要

被相続人が居住用として使用していた自宅の敷地については、一定の要件を充足することにより、小規模宅地等の特例を適用し、評価減を行うことができます。この特例の適用については、被相続人が老人ホームに入居していたことで自宅が空家になっている場合でも、一定の要件のもと同特例の適用対象となります。

この特例対象となるためには、被相続人が相続開始の時点で要介護認定又は要支援認定を受けている必要がありましたが、平成 27 年 4 月 1 日以降の相続については、要介護認定又は要支援認定を受けていなくても同様の状態が想定される「基本チェックリスト該当者」が特例対象に加わることになりました。

### (2)「基本チェックリスト該当者」について

この「基本チェックリスト」とは、各自治体が平成 27 年 4 月以降順次実施している総合事業において運用されている

ものであり、自治体の窓口で基本チェックリストの項目に回答し、一定の場合に「基本チェックリスト該当者」として介護予防・生活支援サービスが受けられるものです。要介護認定又は要支援認定のような審査を必要としないため、迅速にサービスが受けられることが特徴であり、この「基本チェックリスト該当者」が老人ホームに入所していた場合についても、要支援相当の状態が想定されるものとして、小規模宅地等の特例が受けられるよう緩和されました。

なお、相続税の申告の際には、基本チェックリストに該当する旨が記載されている保険証のコピーを提出する等、被相続人が「基本チェックリスト該当者」であることがわかる書類を添付する必要があります。

上記の内容に係らず、会計・税務に関する疑問点、不明点等がありましたら、お気軽にお問い合わせ下さい。

## 【参考文献】

- 税務通信 3359 号、3375 号
- 国土交通省ホームページ 平成 27 年度税制改正
- 平成 27 年度税制改正大綱 自由民主党・公明党

### 【連絡先】

ネクストウィル・コンサルティング株式会社/西田公認会計士事務所

電話:03-3568-1977 FAX:03-3568-1979 E-mail: info@nextwill.co.jp

担当者: パートナー 西田 誠 / シニアコンサルタント 清水 一宏

### 【事業概要】

#### ■ 法人アドバイザー事業

法人税務顧問サービス、社外 CFO サービス、記帳代行/事務代行サービス

#### ■ 個人アドバイザー事業

所得税・相続税・贈与税等の税務申告サービス、相続・事業承継対策サービス

#### ■ 財務アドバイザー事業

M&A アドバイザー業務、財務デューデリジェンス業務

企業価値評価業務、事業再生支援業務