

## 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1,000万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2022年は最大1,110万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      | 1,000万円 (良質住宅の場合) |
| 基礎控除額     | 110万円             |
| 又は        | 相続時精算課税           |
|           | 2,500万円           |

※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。

- 断熱等性能等級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(専用部分)3以上に該当する住宅

## TAX ニュースレター

東栄税理士法人

03-5778-4722

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

2022/02月号

## 住宅資金贈与は2年延長し単純明快に

### 2年間延長し2023まで

今月は2022年度税制改正大綱の解説第2弾です。

住宅ローン控除と並び不動産業界では注目の改正項目であった**住宅資金贈与の特例が2年間延長**し、併せて非課税枠などの見直しが行われました。

元々、2021年12月までの贈与が期限だったものが**2023年12月までの贈与が対象**となります。したがって、マンションなど分譲系は**2024年3月15日までに引き渡し**を受けるもの、**注文住宅系は同日までに棟上げ**まで完了するものが新制度の特例対象物件となります。この期日に間に合わない物件はまた2年後延長されるか見極めることになります。

非課税枠は**良質住宅で1000万、一般住宅で500万までが非課税**となりましたのでやはりローン控除と同じく非課税枠が減る厳しめの改正となりました。良質住宅の詳細な要件は今のところ発表されていませんがおそらく上記のとおり今までと同様の要件になるでしょう。

### 中古築年数要件は緩和

また、こちらもローン控除と同じく中古物件について**築年数要件(RC25年等)が緩和**され**1982年1月1日以降建築された住宅等であれば対象**となりましたので耐震基準適合証明の出番は少なくなりそうです。

このように、今までこの制度は消費税の有無や税率、契約時期、建物の省エネ性等を判断しなければならない住宅税制で最も難解な制度になってしまっていたので、国もそのことを憂慮したのか単純明快な制度になりました。**今後は建物の省エネ性等と左記引き渡し時期だけ気を付ければ良い**ということですね。なお、購入者の年齢も成人年齢改正に合わせて18歳以上となりました。昨年以前に他の制度は18歳に揃えていましたので、私はあえてこの制度は20歳のままとしたのかと思っていましたが単純に漏れていたのでしょうか(笑)そもそも20歳未満で住宅を買う人なんてほぼいないのであまり影響はないでしょうが…

## 今月のコメント

前回に続き娘の話。娘は中学受験のため真面目に頑張っており勉強しています。やはり女の子は真面目です。受験は1年後に迫ってきましたのでそろそろ受験する学校を決めなくてはいいのですがこれがなかなか難しいです。まずはレベルがあるんでしょうがそれ以外にも女子校か共学か、大学付属か受験校か、場所は通える範囲内か…私も中学受験で男子校、大学付属でしたのである程度は理解していますが、個人的には男子校の良さもありましたが共学の青春時代を過ごしたかった思いがありますので共学が良いのではと考えています。あとは大学付属かどうかですが奥さんの意向もあり受験校になりそうです。正解はない問題なので悩みますね。

## 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](mailto:okamoto@toeitax.co.jp)



## 東栄税理士法人