

住宅取得等資金の贈与税の非課税制度

住宅資金贈与の主な適用要件

- ・住宅の取得に充てるために金銭の贈与を受け、実際にその金銭を住宅の取得資金に充てていること
- ・直系尊属（父母・祖父母等）からの贈与であること
- ・贈与を受ける者がその年1月1日において18歳以上、所得金額が2,000万円以下（建物の登記簿面積が40㎡以上50㎡未満の場合には1,000万円以下）であること
- ・贈与を受ける者が2009年から2023年までの間に当該特例を受けていないこと。
- ・贈与の翌年3月15日までに住宅の引渡を受けていること
- ・贈与の翌年3月15日までに居住していること、又は居住することが確実であると見込まれ、同年12月31日までに居住していること
- ・建物の登記床面積が40㎡以上240㎡以下であること
- ・贈与の翌年2月1日から3月15日までに一定の書類を添付した申告書を提出すること

注意！贈与のタイミング！！

住宅取得等資金の贈与税の非課税制度は、金銭の贈与であることが必要です。住宅取得のための金銭の贈与であることが要件になりますので、住宅取得後、繰上返済のための贈与の場合には、非課税を適用することができませんので注意してください。
非課税制度を適用するためには、物件の引き渡しの前までに金銭を贈与することが必要になります。

TAX ニュースレター

東 栄 税 理 士 法 人

03-6455-4187

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

2025/07 月号

所得金額と税金②不動産税務の所得制限

ローン控除も住宅資金贈与も

（前号の続き）このように合計所得金額を把握することが意外と厄介であるにもかかわらず、税務では様々な特例に所得制限が設けられています。まずは不動産税務について確認していきましょう。

まず皆さま馴染みのある**住宅ローン控除**については**2022 年から所得制限 2000 万以下**に縮小されています。また、**登記簿面積 40 ㎡以上 50 ㎡未満の物件については所得制限が 1000 万以下**と厳しくなります。留意点はこの所得制限は**年ごとに判定できる**ので、一時的な所得が出て所得制限を超えてしまったとしてもローン控除が適用できないのはその年だけで、**所得制限を超えない年は適用が可能**となる点です。残念ながら適用できない年があったとしても合計 10-13 年の控除期間は延長されませんので控除回数は減ってしまいます。

また、**住宅資金贈与**についても上図のとおりローン控除と似た所得制限があり受贈者の所得**通常 2000 万以下、50 ㎡未満 1000 万以下**ですが、この特例は 1 回

損益通算の特例も

限りの「All or Nothing」となりますのでより注意が必要です。特にこの特例をマイホームの買換え時に適用する場合、**旧居の売却で利益が出て所得制限に引っかかることが多く**気を付けなければいけません。前号のとおり**この所得は 3000 万控除前で判定されますので仮に税金が生じなかったとしても適用不可**ということがあり気付にくいのです。このような場合には贈与日や売却日の調整が必要になってきます。

その他、**マイホーム売却損が出た場合の損益通算の特例でも所得制限 3000 万以下**となっています。この特例はマイホーム売却損を給与などその他の所得と損益通算できるというもので通常買換え時に適用します。給与等の所得が高い人ほど効果が高い制度なので所得制限に引っかかる人が多いのですが、**所得制限があるのは損益通算しきれなかった売却損を売却の翌年以降の所得と通算する「繰越控除」をする年のみで、損益通算の年（＝売却初年度）はこの所得制限はなく誰でも適用が可能**です。

今月のコメント

中年の愚痴のようで少し書くのが憚れるのですが、最近思うことは「態度が大事」ということです。道を歩いていても電車の乗り降りでも最近は何かが横柄というか、他人への心遣いが無い人が増えたように感じます。例えば電車ではスマホに没頭して駅に着いたことに気付かず慌てて出てくる人が増えたのですが、その時に申し訳なさうに、もしくは慌てた感じをあえて出して出るべきだと思うのですが、その感じを出したくない、という人が増えた印象です。さも当然のように（気にしてない風に）出てこられるとやはりイラっとしてしまいます。他にも横断歩道を歩いている最中に赤信号になってしまった時にせめて急いでいるふりをする、などすべては態度だということです。原因は国際化などいくつかあるのでしょうかが一番はネット社会になり人と人とのコミュニケーションが希薄になっていることではないかと思います。レストランなども人手不足が慢性化していますが、私は店員さんの感じが良かったりサービスが良かったりすることはやはり味や金額と同じくらいの決め手になっています(笑)

税理士 岡本勲

Email : okamoto@toeitax.co.jp