



2022年春号

税理士法人 大嶋会計

千葉県千葉市中央区新宿1-1-3
TEL : 043-241-6121 / FAX : 043-243-3430

Topic

贈与税の暦年課税、45万人が活用

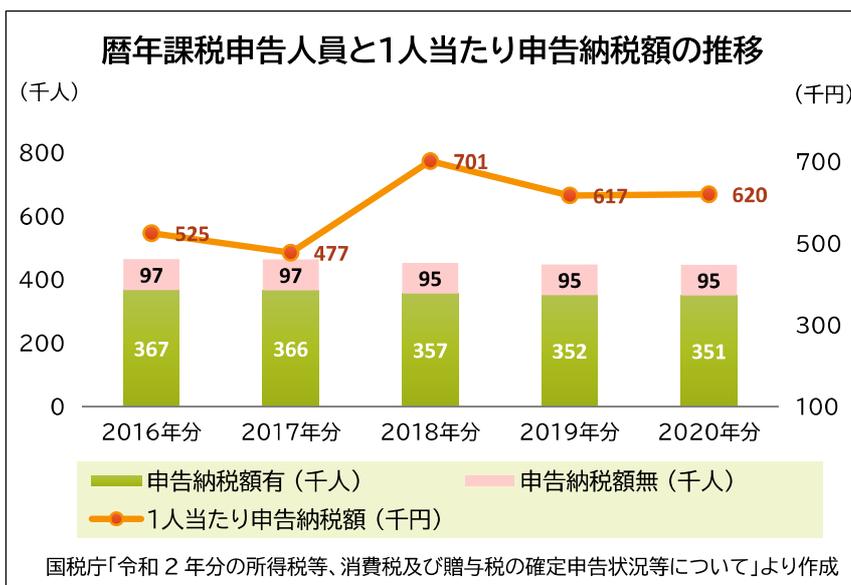
相続対策として生前贈与を活用することがあります。ここでは2021年6月に国税庁が発表した資料^{※1}から、暦年課税による贈与税の申告状況を見ていきます。



申告納税額のある人は35万人台で推移

2020年分の暦年課税^{※2}の申告人員は44.6万人で、前年と同程度となりました。うち申告納税額有が35.1万人、申告納税額無が9.5万人です。申告納税額有の割合は78.7%で、2年連続の低下となりました。

2020年分の申告納税額は2,177億円で前年より増加し、3年連続で2,000億円を超えました。1人当たり申告納税額は62万円で、こちらも前年に比べ増加しています。2018年分以降の1人当たり申告納税額は、2017年分以前より高い水準で推移しています。



暦年課税を実行するにあたっては注意点がございます。また、贈与税の改正の動きにも注目が集まっていますので、詳しくお知りになりたい方は、ぜひ当事務所までご相談ください。

^{※1} 国税庁「令和2年分の所得税等、消費税及び贈与税の確定申告状況等について」https://www.nta.go.jp/information/release/kokuzei/cho/2021/kakushin_jokyo/pdf/0021006-075.pdf

^{※2} 1年間に贈与を受けた財産の価額の合計額(課税価格)から基礎控除額(110万円)を控除した残額(基礎控除後の課税価格)について、贈与者と受贈者との続柄及び受贈者の年齢に応じて贈与税額を計算するもの

～2022年春号 目次～

贈与税の暦年課税、45万人が活用 1
 大学に入学する孫への住宅取得等資金の贈与.. 2
 相続登記の申請が義務化されます 4

不動産を売却して相続税を納める際の注意点... 6
 なんとかしたい慢性疲労 8

大学に入学する孫への住宅取得等資金の贈与

令和4年度税制改正により、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、受贈者の年齢要件や築年数の要件が変わります。相談事例を通して解説します。

Question

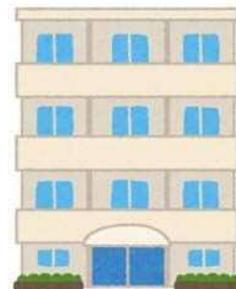
2022年4月に孫が大学へ入学するために、上京することになりそうです。一人暮らしを希望していることから、マンション一室を孫が購入する予定です。通学中は孫自身が利用しますが、卒業して他に引っ越し場合には賃貸用へ転用できるような、立地の良い物件を検討しています。

購入資金は私から孫に贈与して、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置を適用したいと考えていますが、適用は可能でしょうか。

気になっている点は、次の2点です。

- ① 孫の年齢が2022年1月1日時点で18歳6ヶ月であること
- ② 購入予定であるマンションはリノベーション済みですが、築25年を超えていること

なお、その他の要件はすべて満たすと仮定してください。



Answer

懸念されている2点のうち、少なくとも受贈者であるお孫さんの年齢については、令和4年度税制改正により改正されることで要件を満たすことができます。

ただし適用開始日が2022年4月1日以後の贈与となる点に、ご注意ください。

住宅取得等資金贈与の非課税措置

父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭（以下、住宅取得等資金）を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、一定の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。これを「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置（以下、非課税措置）」といいます。

この非課税措置については適用期間が定められています。これまでは令和3年(2021年)12月31日が適用期限でしたが、令和4年度税制改正により**2年延長**され、令和5年(2023年)12月31日までとなります。

適用期限の延長

令和3年(2021年)12月31日



令和5年(2023年)12月31日

懸念点① 受贈者の年齢要件

これまで受贈者の年齢要件は、「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」でした。

これが令和4年度税制改正により、令和4年(2022年)4月1日以後の贈与から、“20歳以上”が“**18歳以上**”に引き下げられます。



ご相談のケースでも、住宅取得等資金の贈与が令和4年(2022年)4月1日以後であれば、お孫さんの年齢が18歳でも問題ありません。他方、それより前の贈与の場合は、適用することはできません。

懸念点② 築年数の要件

建築後使用されたことのある住宅用の家屋(以下、中古住宅)については、これまで「その取得の日以前20年以内(耐火建築物の場合は25年以内)に建築されたもの」という、築年数の要件がありました。

これが令和4年度税制改正により、令和4年(2022年)1月1日以後の贈与から、**築年数要件の廃止**とともに、**新耐震基準に適合している住宅用家屋であることが要件に加わります**。この場合、登記簿上の建築日付が昭和57

年(1982年)1月1日以後の家屋は、新耐震基準に適合している住宅用家屋とみなされません。

中古住宅の要件の見直し

築年数要件：
その取得の日以前20年以内(耐火建築物の場合は25年以内)に建築されたもの



- 上記の築年数要件→廃止
- 新耐震基準に適合している住宅用家屋であること→追加

※上記以外にも中古住宅の要件はあります

そのため、令和4年(2022年)1月1日以後の贈与であれば、たとえ築25年を超えていたとしても、新耐震基準に適合している住宅用家屋であれば、適用することは可能です。

なお、これまで上記築年数を超えていても、一定の書類により一定の耐震基準が証明されたもの等であれば、これまでも適用することは可能でした。

まとめ

懸念されている点については、以上のようにになります。

非課税措置の適用を希望される場合には、少なくとも年齢要件を満たせるように住宅取得等資金の贈与が令和4年(2022年)4月1日以後である必要があります。

上記以外にも令和4年度税制改正により、非課税措置の内容が改正される点があります。ご不明な点がございましたら、お気軽に当事務所までお問い合わせください。

<参考>

国税庁 HP「No.4508 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税」<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4508.htm>

財務省 HP「令和4年度税制改正の大綱」https://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/fy2022/20211224taikou.pdf

次号へ続く