

地主・経営者のための
情報マガジン

9
September

Agri Times

あぐりタイムズ / 2022 vol.206

非課税枠を縮小して来年末まで延長…その後は？
**住宅の取得や増改築の資金贈与で
1,110万円の相続対策も！**



営業職に役立つ！

ゴルフの
心髄

**相続した住宅(空き家)を
売ったときの特例**
～用途・取壊し時期にご注意を～

“FMヨコハマ”
“サンデーモーニング”で
CM放送中

ラ・ラ・ラ
ランドマ〜ク♪



相続ならランドマーク 後援

非課税枠を縮小して来年末まで延長…その後は？ 住宅の取得や増改築の資金贈与で 1,110万円の相続対策も！

今回は石垣が
お伝えします！



今年度税制改正大綱で「格差の固定化防止等の観点も踏まえながら、資産移転時期の選択に中立的な税制の構築に向けて本格的に検討を進める」と今後の方向性を述べています。その中で、住宅資金贈与の非課税制度は限度額が縮小され、令和5年12月31日まで2年間延長されました。

住宅用家屋の取得等に係る資金贈与を直系尊属から受けた場合、例えば省エネ住宅等の場合は1,000万円までの非課税の枠と暦年贈与の基礎控除額110万円の合計1,110万円まで贈与税がかかりません。令和6年以降もこの特例が延長されるかどうかは注目されるのですが、増改築資金も対象ですので相続税対策の一つとしてご検討されるのも良いでしょう。

◎ メリット

将来相続が発生したときもこの非課税適用金額は、相続税の課税対象となりませんので、相続対策としての効果は大きいです。

! 注意点

この特例による受贈者は住宅を所有することになるので、親等と別棟の住宅を建てた場合、親等の相続が将来開始した時に「居住用の小規模宅地等の特例」の適用が受けられなくなります。どちらの適用が有利なのか、また、「住宅を相続させる予定ではない方への住宅資金贈与等」を検討する良い機会かもしれません。(☞参照)

1 非課税制度の概要

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家屋の新築若しくは取得又は増改築等(その敷地の用に供される土地等の取得を含みます。)の対価に充てるための金銭を取得した場合において一定の要件を満たすときは下記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。

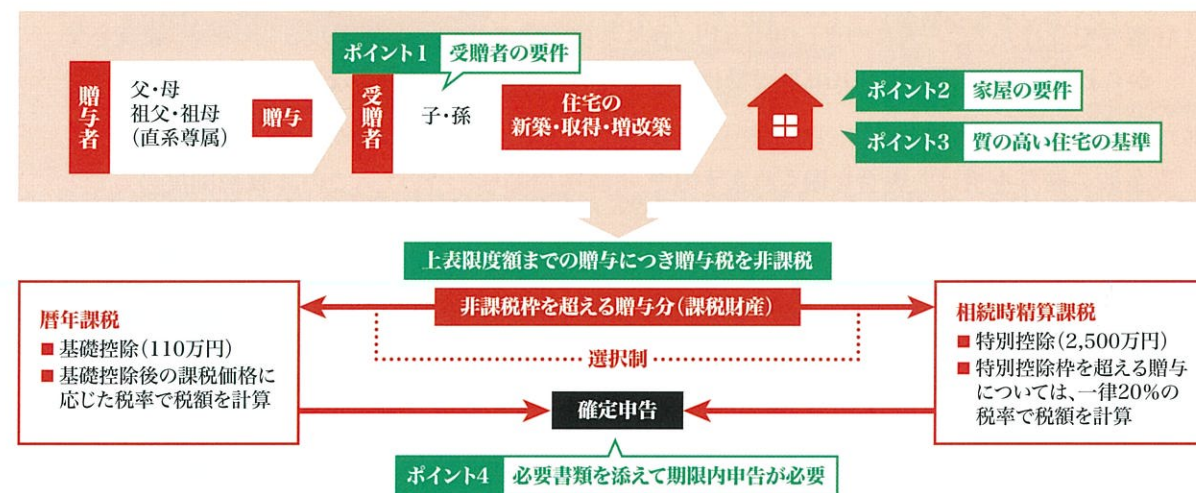
住宅用家屋の種類ごとの非課税限度額

住宅用家屋の取得等のための 資金贈与を受けた日(注1)	省エネ住宅等 質の高い住宅	左記以外の 住宅
令和4年4月1日～令和5年12月31日	1,000万円	500万円

(注1)改正前は契約の締結日により区分していましたが改正後は贈与を受けた日の区分となりました。

(注2)消費税率10%適用の場合、8%適用の場合、個人間売買等の場合で非課税限度額が同額となりました。

住宅取得資金贈与の非課税制度の概要



2 主な要件

ポイント1 受贈者の要件

- 贈与時に、日本に住所を有し(一定の場合を除く)、贈与者の直系卑属(子・孫・ひ孫)であること
*配偶者の父母(祖父母)からの贈与については適用することはできません。
- 贈与年の1月1日において18歳以上(令和4年3月31日以前の贈与については「20歳」。)であり、その年の合計所得金額が2,000万円以下(住宅用家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は1,000万円以下)であること
- 贈与年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を充てて新築等をした住宅等の引渡を受け(後述の「注意点!」④)、かつ同日までにその家屋に居住すること又はその見込みであること
*翌年年末までにその家屋に居住していないときは、適用不可で修正申告が必要になります。
- 平成21年分から令和3年分までの贈与税の申告で「住宅取得資金贈与の非課税」の適用を受けたことがないこと(一定の場合を除きます。)

ポイント2 家屋の要件

- 新築、増改築ともに登記簿上の床面積が40㎡以上240㎡以下(東日本大震災の被災者の場合には床面積の上限なし。)であること、その面積の2分の1以上が居住するスペースとして使用されていること
- 中古住宅の場合は、昭和57年1月1日以後に建築されたもの、または耐震改修を行う等により、耐震基準に適合する証明がなされていること
- 増改築等の場合は、工事に要した費用の額が100万円以上であること(工事費用の2分の1以上が居住用部分の工事費用であること)、増改築等工事証明書等の証明があること

ポイント3 質の高い住宅の基準

非課税枠500万円加算の対象となる「質の高い住宅」とは省エネ住宅等・耐震住宅・高齢者等配慮住宅のいずれかの基準に適合する住宅であることにつき一定の書類により証明がされたものをいいます。

ポイント4 必要書類を添えて期限内申告が必要

この特例は(たとえ贈与税額がゼロになった場合も必ず)贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までに一定の書類を添付して贈与税の申告をした場合に限り適用できます。

注意点!

- ① 贈与を受けた人、一人につき1,000万円(省エネ住宅等の場合)が非課税となります。祖父と父から1,000万円ずつ計2,000万円受け取った場合、非課税の対象になるのは1,000万円だけです。
- ② 金銭の贈与を受けた場合に限られますので、**不動産の贈与についてはこの非課税制度の対象となりません。**
- ③ 住宅ローンを組み、後日その返済に充てるために贈与を受けた場合は「住宅取得等の対価に充てるための贈与」とは認められないため適用できません。住宅ローン返済前に贈与することが必須です。
- ④ 「新築」の場合は、贈与年の翌年3月15日において引渡しに間に合わない場合でも、棟上げ以後の状態であればこの特例が認められますので注意致しましょう。「取得(建売住宅又は分譲マンション)」の場合は贈与の翌年3月15日までに引渡しを受けていることが必須要件です。
- ⑤ 既にこの特例の適用を受けて贈与税が非課税となった金額がある場合は、その金額を控除した残額が、今年分の非課税限度額となります。

3 小規模宅地等の相続税の特例との関連

将来の直系尊属等の相続開始時に、被相続人の配偶者、同居の親族、その他一定の親族が、被相続人等の居住用宅地を相続により取得した場合、330㎡までの宅地が80%評価減される特例(小規模宅地等の特例。要件あり。)があります。子が1の資金贈与を受け、親等所有の土地に住宅を建て、その宅地を相続するケースで考えてみます。被相続人との二世帯住宅(区分所有でない)であれば同居親族となり小規模宅地等の特例は適用が可能ですが、別棟の場合は被相続人と別居かつ居宅所有者となり特例の適用は不可となります。

4 相続時精算課税制度との併用は慎重に(P2の図を参照)

1の非課税枠を超える贈与分について、「歴年課税(基礎控除110万円)」の選択ではなく、「相続時精算課税」を選択することも出来ますが、相続時精算課税制度についてはメリット・デメリットがあり納税者にとって必ずしも有利となるとは限りません。

この特例の利用を考える場合は、専門家に相談するなど、十分な検討を行うことが必要です。



ランドマーク便り

メディア掲載情報

新聞



【日本経済新聞】
5月25日(水)発行号 朝刊 12面
「事業承継 税理士 30選」に掲載されました。

ウェブメディア



【東洋経済オンライン】
5月31日(火)配信の
東洋経済オンラインにて
全3回連載「税理士が「自分の父の相続」を
やって実感した困難」が配信されております。

また、弊社代表税理士清田幸弘の著書『相続専門の税理士、父の相続を担当する』(あさ出版)もご紹介いただきました。

9月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

9月 | 不動産オーナーの相続税対策

9月22日(木) 新横浜会場

14:00~16:00 TEL:045-350-5605

税務無料相談会

9月21日(水) 池袋会場

14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

9月21日(水) 湘南台会場

14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

9月21日(水) 朝霞台会場

14:00~16:00 TEL:048-424-5691

9月22日(木) 町田会場

14:00~16:00 TEL:042-720-4300

9月22日(木) 横浜駅前会場

14:00~16:00 TEL:045-755-3085

9月22日(木) みなとみらい会場

14:00~16:00 TEL:045-263-9730

9月22日(木) 丸の内会場

14:00~16:00 TEL:03-6269-9996

9月22日(木) 武蔵小杉会場

14:00~16:00 TEL:044-281-3003

9月28日(木) 新宿会場

14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>

※湘南台駅前事務所・朝霞台駅前事務所では相続手続きや遺言のご相談を受け付けております。

清田のひとりごと



代表社員 清田幸弘

食べ物の中で唯一腐らない食べ物をご存知でしょうか。

答えは……「蜂蜜」です。

考古学者のT.M.デービス博士が古代エジプトの墳墓から約3300年前の蜂蜜瓶を発見し、その品質にほとんど変化はみられなかったと言われています。

蜂蜜が白く固まっているのは「結晶化」という現象で40℃から50℃のお湯に容器ごと

漬ければ元に戻るそうです。

蜂蜜は糖度が高いので、細菌やバクテリアが入り込んでも、糖分が細菌内の水分を吸い出す働きをするので細菌は繁殖できず、腐らないのです。

蜂蜜は感染症を防ぐために傷口に使用でき、傷口の回復の作用もあるそうです。

腐らず、傷の回復作用もあるなんて蜂蜜の性質には驚かされます。

相続した住宅(空き家)を 売ったときの特例

～用途・取壊し時期にご注意を～

今回は
大坂(国税OB)
がお伝えします!



Q 独り住みだった親が亡くなり、その住宅を相続して空き家になっていたものを売りたいのですが、特例があると聞きました。要件を教えてください。

空き家の発生を抑制する政策により一定の要件を満たした場合は譲渡所得について特別控除の適用があります。相続から譲渡の時点での用途、取壊しの時期等の要件を当初から知っていないと適用が難しくなる場合がありますので、注意して確認するのが良いでしょう。



解説

相続又は遺贈(以下相続等といいます。)により取得した被相続人(亡くなられた方)の居住用家屋又はその敷地等を、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡による利益(所得)の金額から最高3,000万円まで控除することができます。これを、被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例といいます。これにより、家屋のリニューアル又は取壊し費用の負担を軽減できるかもしれませんので、適用要件を確認しましょう。

1 適用要件

家屋

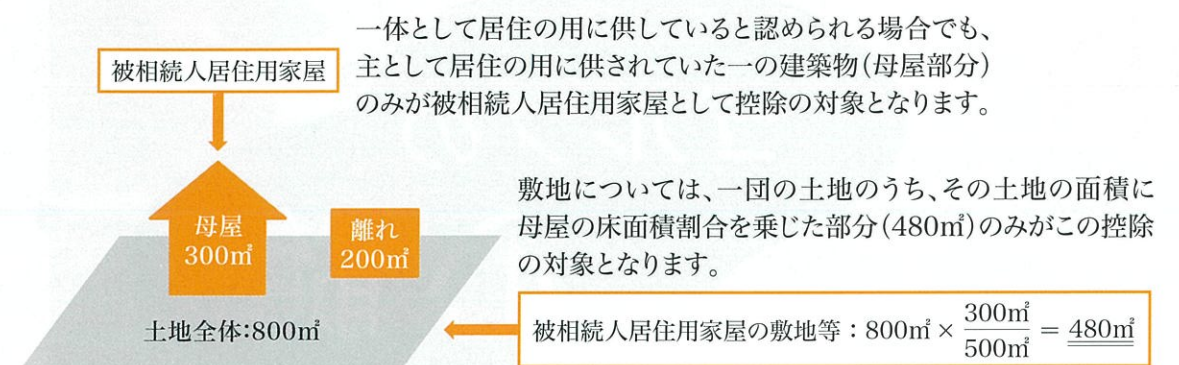
被相続人居住用家屋とは、相続の開始の直前において被相続人の住まいの用に供されていた家屋で、次の①～③の要件全てに当てはまる(一言でいうと「一人住みだった一定の古い戸建て」)、主として居住していた一の建築物をいいます。

- ① 昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- ② 区分所有建物登記がされている建物(マンション等)でないこと。
- ③ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

敷地等

相続人居住用家屋の敷地等とは、相続開始直前に被相続人居住用家屋の敷地の用に供されていた土地又はその土地の上に存する権利をいいます。

【一体として居住の用に供していると認められる複数の建築物がある場合の対象】



- 相続の直前に被相続人が老人ホーム等に入居していた場合も家財置場としてのみ使用する等の要件の下で適用可能となっています。

取得 今回売った人は、相続等によりこの家屋及び敷地等を取得していること。

売却期間 相続開始の日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。

売却方法 次の①又は②の売却をしたこと。

① 家屋を売るか、家屋とともに敷地等を売った場合。

- 家屋と敷地……相続の時から譲渡の時まで事業の用、貸付けの用又は居住の用(以下、「事業の用等」という。)に供されていたことがないこと。
- ◎ 家屋……譲渡の時に一定の耐震基準を満たすものであること(相続後の改修工事(リフォーム)により耐震基準を満たすこととなった場合を含む)。

② 家屋の全部の取壊し等をした後に敷地等を売った場合。

- 家屋……相続の時から取壊し等の時まで事業の用等に供されていたことがないこと。
- ◎ 敷地……相続の時から譲渡の時まで事業の用等に供されていたことがないこと。取壊し等の時から譲渡の時まで建物又は構築物の敷地の用に供されていたことがないこと。

(注1) 空き家の取壊しを買主に依頼すると、特例不可となります。売主が取壊し、契約は更地譲渡で、工事完了後に譲渡日を設定することがポイントです。(譲渡所得の申告では、譲渡日を引渡日と契約日とで選択できますが、契約日とする場合は、取壊しは契約前に済ませるよう注意が必要です。)

(注2) 更地のまま1月1日を迎えた場合、固定資産税・都市計画税に小規模住宅用地の減免措置(200㎡まで固定資産税は1/6、都市計画税は1/3に減免)は適用されません。

売却代金 売却代金の合計額が1億円以下であることを要します。この判定は、居住用財産を一定期間に分割して売却した部分や他の相続人が売却した部分も含めた売却代金により行います。他の相続人と共同で居住用財産を相続した場合は、売却意思について連絡を取り合うことが大事になります。

注意点 売った家屋や敷地等について、「相続財産を譲渡した場合の取得費の特例」(相続した際に課税された相続税の一定額を譲渡所得計算上で控除する特例)など他の特例の適用を受けていないことが要件です。ただし、上図【～複数の建築物がある場合の対象】の設例においては、この特例が適用されない建物と敷地部分に限り、「相続財産を譲渡した場合の取得費の特例」の適用が可能です。

2 適用を受けるための手続

この特例の適用を受けるためには確定申告の際に、登記事項証明書・売買契約書の写し・市区町村長から交付を受けた「被相続人居住用家屋等確認書」、(家屋を売却した場合は)耐震基準適合証明書等の添付が必要です。

営業職
必見!

ゴルフの 心髄



第48時限 オーバースピン

グリーンまであと少しの所からのアプローチ、ウェッジでアプローチするか？

パターで転がしていくのか？

スコアメイクをする上で、とても悩む場面です。

一般的にアプローチは、アプローチウェッジやサンドウェッジが定番なのですが、あえなく撃沈する光景をたくさん見てきました。この位置から2打で収めればPARがとれる場面でパターを選択するのがベストです。

アマチュアがパターを選択出来ない要因の1つに、パターを使用するのは、技術的にウェッジで打たなければ、劣っている？的な発想がどこかにあるように感じます。

プロやローハンデを保っているゴルファーはPARをとれる時にPARを取りこぼさないという強い信念があり、手段を選ばず、成功する確率の高い方法を選択します。

まずパターを使えないか？という発想に切り換えて下さい。



① 今回はグリーンエッジから2~3ヤードグリーン外からの想定です。

② 通常のパッティングスタイルは、ボールの芯と、パターの芯にヒットさせます。この時、パターにもわずかにロフト角があり、(約3~4度) わずかに地面から浮き上がりながら、バックスピがかかり地面に着地後にオーバースピンになり転がって行きます。この浮き上がりとバックスピが、グリーンエッジの少し長い芝に影響され、摩擦抵抗が増えて距離感が出にくくなります。そこで、次のようにパッティングスタイルをチェンジしてみてください。

③ パッティングのアドレスをとった後、グリップを2~3cm短く握り、パターヘッドの下部がボールの赤道辺りにくるように少し浮かせて構えます。

④ ⑤ パッティングのストロークを変えることなく、高さを保ってヒットします。ボールの赤道付近を打つことで最初からオーバースピンがかかり、出だしから勢いのある転がりになります。

⑤ ボールをヒット後、オーバースピンを持続させることが重要なので、フォロースルーでパターヘッドの下底でボールの上部をこするようなイメージで振り出します。

★このストロークは通常のパッティングストロークより、強く真つすぐにこれでもか~という程に転がる為、改めて距離感の練習をおすすめします。



戸塚カントリー倶楽部所属

落合 祐(おちあい ゆう)

昭和42年4月21日生まれ 横浜市出身
日本プロゴルフ協会 ティーチングプロA級