

地主・経営者のための
情報マガジン

7

July

Agri Times

あぐりタイムズ / 2023 vol.216

住宅取得等資金の贈与の非課税 ～今年末で終了か延長か、 生前贈与の改正時期を考慮して～



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
～令和6年から取壊し・
耐震工事要件が緩和～

“FMヨコハマ” “NACK5”
“JNN NEWS”で
CM放送中

ラ・ラ・ラ
ランドマーク♪



住宅取得等資金の贈与の非課税

～今年末で終了か延長か、生前贈与の改正時期を考慮して～

今回は會澤が
お伝えします!

「住宅取得等資金贈与の非課税制度」は、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際に、例えば省エネ住宅等(非課税枠1,000万円まで)で暦年贈与(基礎控除額110万円)を選択している場合、合計1,110万円まで贈与税がかからない特例で、大きな相続税対策の一つといわれています。

近年、限度額が段階的に縮小されていて、現在の適用期限は令和5年12月31日までですが、更なる延長があるのかは不透明です。

一方、今回の改正により、生前贈与の1つの方法「相続時精算課税制度」で納税者に有利な制度変更が開始されるのは、令和6年以降の贈与が対象ですので、令和5年中にこの制度の適用を考える場合、改正前の制度が適用となることに注意しましょう。(4参照)



◎ 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取得等資金贈与を考える」など検討するのも良いでしょう。(3参照)

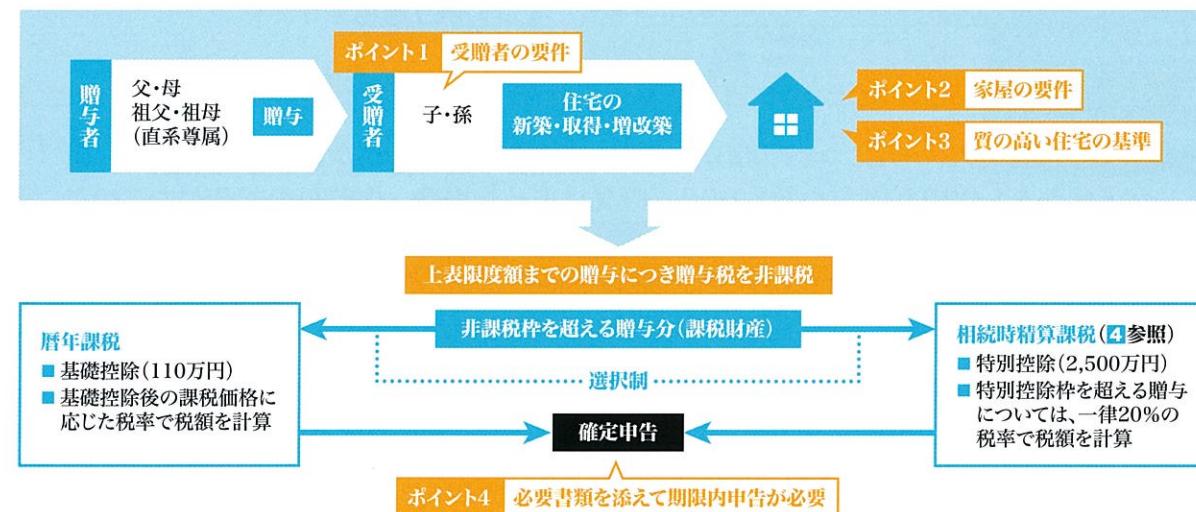
1 非課税制度の概要

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、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	省エネ住宅等質の高い住宅	左記以外の住宅
令和4年1月1日～令和5年12月31日	1,000万円	500万円

住宅取得等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

- ①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。
- ②贈与年の1月1日において18歳以上であり、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
- ③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の引渡しを受け(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。
- ④平成21年分から令和3年分までの贈与税の申告で「住宅取得等資金の非課税」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

- ①新築等、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
- ②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
- ③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、棟上げ以後の状態にあればこの特例が認められますので注意しましょう。「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なければ**非課税制度の適用を受けられません。**
- 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等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、親等が所有する土地に住宅を建て、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小規模宅地等の特例は適用不可となります。

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、「暦年課税(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。令和5年までの相続時精算課税制度についてはデメリットも多いといわれていますので注意する必要があります。

この特例の利用を考える場合はランドマーク税理士法人へぜひ御相談下さい。

新聞



ランドマーク便り

メディア掲載情報



【日本経済新聞】
3月23日(木)朝刊 第2部 10A面
「公示地価特集」に
ランドマーク税理士法人監修の
税務記事が掲載されています。



【読売新聞】
3月23日(木)朝刊 5面
「公示地価特集」に
ランドマーク税理士法人監修の
税務記事が掲載されています。



【朝日新聞】
3月23日(木)朝刊 8面
「公示地価特集」にランドマーク税理士法人監修の
税務記事が掲載されています。

6月 セミナー・税務無料相談会のご案内

セミナー

6月 **あなたの保険は大丈夫? 生命保険を活用した揉めない相続対策**
※ご希望の方にはセミナー後に無料で1時間ほどの税務相談を行っています。

6月21日(水) 新横浜会場
14:00~16:00 TEL:045-350-5605

税務無料相談会

6月20日(火) 湘南台会場
14:00~16:00 TEL:0466-86-7025

6月20日(火) 新宿会場
14:00~16:00 TEL:03-6709-8135

6月22日(木) 池袋会場
14:00~16:00 TEL:03-5904-8730

6月22日(木) 丸の内会場
14:00~16:00 TEL:03-6269-9996

6月22日(木) 武蔵小杉会場
14:00~16:00 TEL:044-281-3003

6月22日(木) 朝霞台会場
14:00~16:00 TEL:048-424-5691

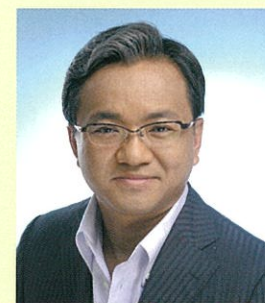
6月22日(木) 横浜駅前会場
14:00~16:00 TEL:045-755-3085

6月22日(木) みなとみらい会場
14:00~16:00 TEL:045-263-9730

6月22日(木) 町田会場
14:00~16:00 TEL:042-720-4300

こちらからお申込み受付中! ▶ <https://www.landmark-tax.com/seminar/>
※湘南台会場・朝霞台会場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

6月1日はガムの日です。
平安時代から、元日と6月1日は「歯固めの日」と呼ばれ、硬いお餅を噛むことにより歯を丈夫にし、家族の長寿と健康を祈る習慣がありました。
現代ではガムの日となっていますが、今も昔も歯が丈夫であることは長生きするための秘訣ですね。
最近のガムは初期虫歯を治す再石灰化を促す物など多機能なものが増えていて、ひと昔前のガムを噛むと虫歯になる、というイメージは払拭されています。
メリットも多数あり、例えば噛むことにより集中力と認知能力、記憶力が高まることや唾液の分泌による虫歯防止があります。

またダイエットにも有効で、食事の前にガムを噛むことで満腹中枢に働きかけ食欲を抑え、摂取カロリーを制限出来たりするそうです。
そんな良い事ばかりのガムですが大抵の方の台所にあるもので代用品を簡単に作れることをご存知でしょうか。
小麦粉、塩、水をよくこね、2時間ほど寝かし、その塊を水の中で揉むとグルテンという物質で出来たガムが残ります。
この小麦粉ガムを作ったことがあるのですがぶにぶにして味がなく・・・でした。
小麦粉ガムを焼いたものがお吸い物等に入れるお麩になるので、焼いた方がおいしく頂けると思います。

相続した住宅(空き家)を 売ったときの特例

～令和6年から取壊し・ 耐震工事要件が緩和～

今回は
岡山(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。

A 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相続開始前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9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、創設以来、利用者が年々増加しています。要件緩和等の改正があり令和6年1月1日以降、適用されます。

1 適用要件

家屋

被相続人居住用家屋とは、相続開始直前に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

被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。

- 被相続人が老人ホーム等に入居していた場合も相続の直前まで引き続き被相続人の物品の保管その他の用に供されていた場合は適用可能となっています。

- 取得 今回売った人は、相続等により被相続人居住用家屋と敷地の両方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。

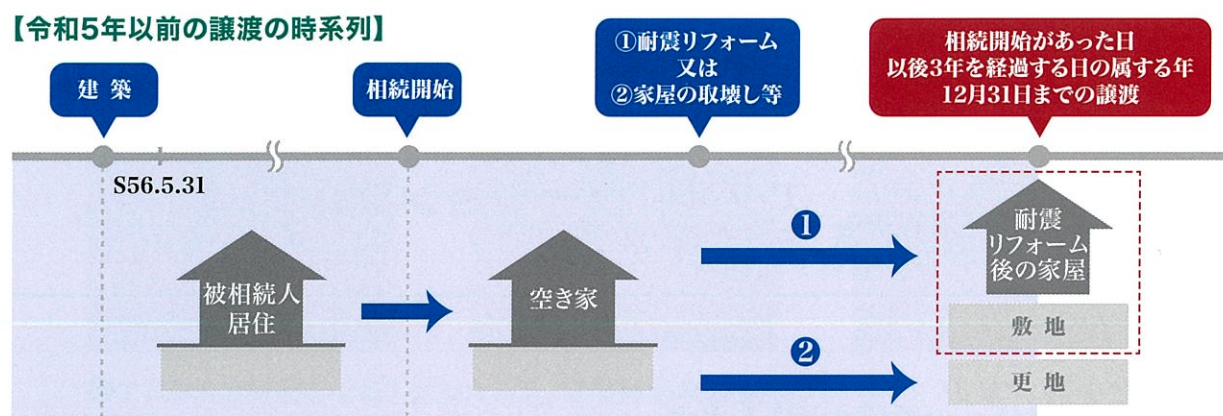
① 家屋を売るか、家屋とともに敷地等を売った場合。

- 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……譲渡の時ににおいて一定の耐震基準を満たすものであること(相続後の改修工事により耐震基準を満たすこととなった場合を含む)。**2**参照。

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。**2**参照。

- 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。

【令和5年以前の譲渡の時系列】



(注1) 令和5年以前の譲渡においては、空き家の取壊しを買主に依頼すると、特例適用不可となります。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。

2 令和5年度改正点

令和6年1月1日以後に行う譲渡については、その譲渡の日の属する年の翌年2月15日までの間に、当該家屋について、①耐震基準に適合することとなった場合又は②その全部の取壊し等をした場合は、本特例を適用できることとなり、利用しやすくなります。また、相続等によりその家屋及び敷地等の取得をした相続人の数が3人以上である場合は、特別控除の額をその各相続人につき2,000万円までとすることとなります。

3 手続き

この特例の適用を受けるためには確定申告の際に、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58時限

エキプロージョンショット、 何番まで?

今回は自分への挑戦の回とします。

挑戦と言っても遊びを兼ねた自分の今現在の技術とイメージがどの程度高められるかを確認していただくという挑戦の回です。エキプロージョンショット=バンカーショットは通常SWを使用します。場合によりAW、PWを使用することもあります。

(ピンまでの距離があり、バンカーの土手が低い場合)

ここからが挑戦となります。では、9I、8I、7I...etc.でのバンカーショットはどうでしょうか?こちらの番手になると通常のロフトでのエキプロージョンショットでは、まず土手を越すことは出来ないでしょう。そのためかなりロフトを寝かした構えを作らなければなりません。



9I、8I、7Iのクラブフェースをこんなにも開いて寝かせて構えることは、通常ではほぼないことなので見慣れることがこのバンカーショットを成功させるコツになります。さらにスイングストロークに関しては以下の要領で構えてスイングします。使用クラブは7Iです。



④ 通常の7Iでのアドレスから



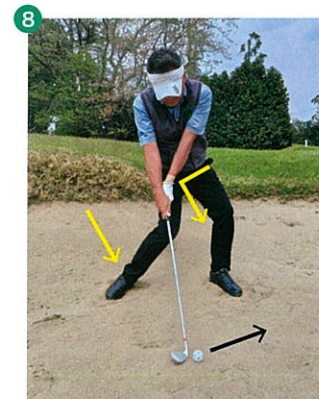
⑤ クラブフェースを寝かせ、スタンスをワイドに開き、重心をとにかく低く保ちます。



⑥ アドレスでの重心を低く保ったまま、骨盤の回旋運動でテークバックします。重心を低く保っている為トップオブスイングの位置はかなり低く感じます。



⑦ クラブフェースを寝かした状態でインパクトを迎えたいのでダウンスイングから切り替えずと同時にクラブをリリースします。



⑧ 自分が感じるインパクトの時間よりかなり手前でリリースされる為、極端なハンドレイトでのストロークイメージになります。

★この7Iでのエキプロージョンショットは実際のラウンド中に使用するものではありません。SWで普通にバンカーから脱出できる人は自身の技術の精度のアップが目的であり、SWでのバンカーショットが苦手ななかなか脱出できない人にもあえて7Iという難しいクラブで練習することでSWに持ち替えた時の“やさしさ”“容易さ”を感じていただければ自信に繋がると思います。(素振りだけでも有効です)



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