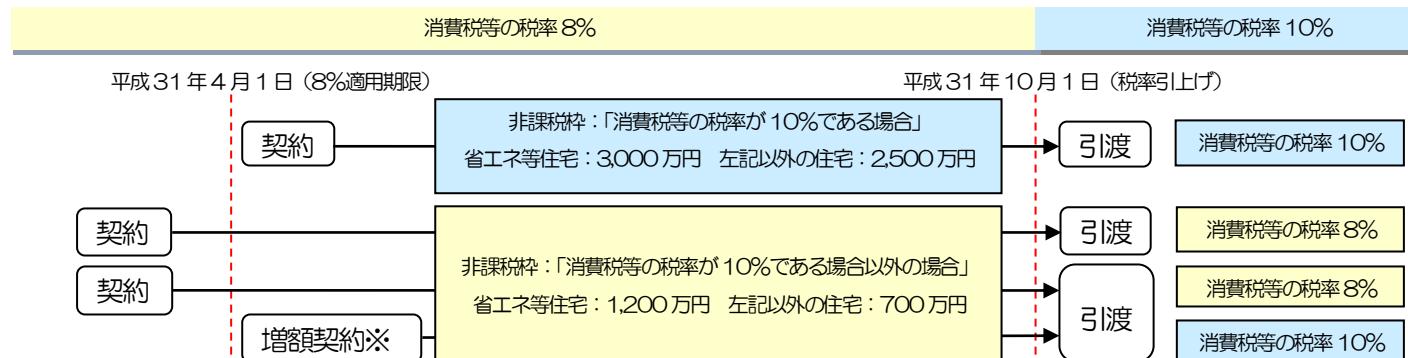


消費税等の税率引上げと住宅取得等資金の贈与税の非課税の適用について

政府は10月15日の臨時閣議で、来年10月の消費税等の税率8%から10%への引上げを表明しました。これに伴い、消費税増税前の駆け込み需要と増税後の需要の反動減の対策として住宅取得等資金の贈与税の非課税限度額の拡大が予定されています。そこで今回は消費税等の税率引上げと住宅取得等資金の贈与税の非課税の適用について解説したいと思います。

1. 消費税等の経過措置

請負契約の工事代金の消費税等の税率については、原則として引渡し時の消費税等の税率が適用されますが、指定日の前日である平成31年3月31日までに契約した請負工事については、平成31年10月1日以後の引渡しでも適用される消費税等の税率を8%に据え置く経過措置が設けられています。一方、住宅取得等資金の贈与税の非課税限度額の拡大は、売買契約等の契約締結日が平成31年4月1日以後で、かつ消費税等の税率が10%である場合に適用されるため、消費税等の税率を8%に据え置く経過措置の適用を受けないことが前提となります。



※非課税限度額は、新築等をする住宅用家屋の種類ごとに、受贈者が最初に非課税制度の適用を受けようとする住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日に応じた金額となります。このため、指定日以降の増額契約は増額契約部分のみ消費税等の税率10%適用されますが、「消費税等の税率が10%である場合」の非課税枠は適用することはできません。

2. 住宅取得等資金の贈与税の非課税限度額

住宅取得等資金の贈与税の非課税制度は、平成27年1月1日から平成33年12月31日までの間に、父母や祖父母などの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を取得した場合において、一定の要件を満たすときは下表の非課税限度額までの金額について、贈与税を非課税とするものです。なお、既に非課税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には、その金額を控除した残額が非課税限度額となります。ただし、下表の消費税等の税率が10%である場合における非課税限度額は、平成31年3月31日までに、住宅用家屋の取得等に係る契約を締結し、既に非課税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でも、その金額を控除する必要はありません。(平成21年分から平成26年までの住宅取得等資金の贈与税の非課税の適用を受けたことがある場合は今回の住宅取得等資金の贈与時の非課税の規定の適用を受けることができません。)

売買契約等の契約締結日	消費税等の税率が10%である場合		左記以外の場合※ ₁	
	省エネ等住宅	左記以外の住宅	省エネ等住宅	左記以外の住宅
～平成31年3月			1,200万円※ ₂	700万円※ ₂
平成31年4月～平成32年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円※ ₂	700万円※ ₂
平成32年4月～平成33年3月	1,500万円※ ₂	1,000万円※ ₂	1,000万円※ ₂	500万円※ ₂
平成33年4月～平成33年12月	1,200万円※ ₂	700万円※ ₂	800万円※ ₂	300万円※ ₂

※₁ 消費税等の税率が8%である住宅を取得した場合、個人売買で消費税等が課税されずに既存住宅を取得した場合。

※₂ 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は省エネ等住宅：1,500万円、左記以外の住宅：1,000万円。

3. 非課税枠適用の判断について

個人売買で消費税等が課税されずに既存住宅を取得する場合、今回の消費税等の税率の引上げの影響はありません。

例えば、住宅取得等資金の贈与税の非課税を適用し4,000万円(税抜)の省エネ等住宅を新築した場合、贈与者に相続が発生したときに相続税が課税される心配がない受贈者については、消費税等の税額8%時の320万円と10%時との400万円との比較になり8%の税率時が一般的には有利と言えますが、贈与者に相続が発生したときに高い相続税の税率が適用されることが予想される受贈者については、たとえ消費税等を10%負担したとしても非課税額が大きくなることで将来の相続税の節税効果が大きくなる方が有利であるといえます。

贈与を受けた非課税金額	贈与者からの相続に係る相続税の限界税率				
	30%	40%	45%	50%	55%
3,000万円	△900万円	△1,200万円	△1,350万円	△1,500万円	△1,650万円
1,200万円	△360万円	△480万円	△540万円	△600万円	△660万円

(担当：草野 耕平)