

贈与税の住宅取得等資金の贈与の特例を適用した場合の住宅借入金等特別控除の適用の注意点

平成30年12月に国税庁から「住宅借入金等特別控除等の適用誤りに関するお知らせ」が公表されています。住宅借入金等特別控除と贈与税の住宅取得等資金の贈与の特例は所得税と贈与税の特例ですので併用することは可能ですが、併用する場合の注意点についてご紹介します。

1. 住宅借入金等特別控除における控除額

住宅借入金等特別控除の控除額は、住宅ローン等の年末残高の合計額（住宅の取得等の対価の額又は費用の額が住宅ローン等の年末残高の合計額よりも少ないときは、その取得等の対価の額又は費用の額。以下「年末残高等」といいます。）を基に、居住の用に供した年分の計算方法により算出します（100円未満の端数金額は切り捨てます。）。つまり、控除額は住宅ローン等の年末残高よりも住宅の取得金額のほうが少なければ、その住宅の取得価額を限度とします。この取得金額については、住宅取得等資金の贈与の特例により贈与を受けた金銭で支払ったものについては、この取得金額から控除する必要があり、住宅ローンと贈与資金の合計額と取得金額の関係により、控除額の計算の基礎となる住宅ローン等の年末残高等が異なります。

2. 借入額と贈与資金の合計額より購入金額が多い場合

【前提条件】

- 取得金額 4,500万円
- 住宅ローン借入額 3,000万円（年末残高も同額であると仮定します。）
- 贈与額 1,000万円 ・ 自己資金 1,000万円

【控除額の計算】

- ①住宅ローン借入額 3,000万円
- ②取得金額（贈与資金控除後の金額） 4,500万円－1,000万円＝3,500万円
- ③①<② ∴3,000万円×控除率1%＝30万円（住宅ローン控除前の所得税の額が限度となります。）

3. 借入額と贈与資金の合計額より購入金額が少ない場合

【前提条件】

- 取得金額 4,500万円
- 住宅ローン借入額 3,500万円（年末残高も同額であると仮定します。）
- 贈与額 1,200万円 ・ 自己資金 300万円

【控除額の計算】

- ①住宅ローン借入額 3,500万円
- ②取得金額（贈与資金控除後の金額） 4,500万円－1,200万円＝3,300万円
- ③①>② ∴3,300万円×控除率1%＝33万円（住宅ローン控除前の所得税の額が限度となります。）

4. まとめ

平成31年2月1日より確定申告がスタートしており、住宅借入金等特別控除と贈与税の住宅取得等資金の贈与の特例を併用される方も多いと思いますが、上記のように住宅ローン等の年末残高等がそのまま控除額の計算の対象とはならないので確定申告書の作成の際にはご注意ください。