

営業社員のための『不動産税務通信』11月号

税金のワンポイントアドバイス

「住宅取得等資金の非課税贈与。贈与と引き渡し時期」

住宅取得等資金の非課税贈与の制度が令和4年に改正されました。

「改正前との違いと贈与の時期がわかりづらい」というご相談が増えております。そこで今回は新制度で特に注意すべき点を2つお話しいたします。

＜非課税限度額＞

Q1：非課税限度額はいくらですか？

A1：質の高い住宅に該当する性能等級の有無で決まります。

改正前は、消費税の「課税がされている物件」と「課税されていない物件」と性能等級の有無で、非課税限度額は異なりました。

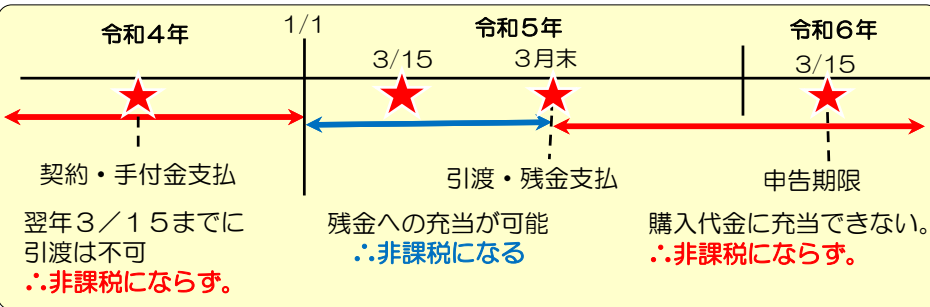
改正後は、消費税の課税は、関係なく、該当する性能等級の有無により、非課税限度額が決まります。

質の高い住宅	一般住宅
1,000万円	500万円

この他の要件としては居住要件、面積、築年数、断熱や耐震などの性能、所得制限、等々があります。不安な時、確認したい時は税理士にご相談ください。

Q2：令和4年に契約しました。引渡日が令和5年3月15日より後の場合、非課税の適用は受けられないのでしょうか？

A2：いいえ、贈与を受ける時期をズラせば適用可能です。



左の例では令和5年1月1日～引渡日前までに住宅取得資金を振り込んでもらい、その資金で決済すれば購入代金に充当することが可能となります。

この場合、贈与税の確定申告は令和6年2月1日～3月15日に行うこととなります。

贈与の年の翌年の申告期限までに引き渡しを受け、入居することが要件です。ただし、以下の場合は、「約定書」を申告書に添付することで、要件を満たすこととなります。

- その1 家屋の新築工事が完了していない場合 ※ご自身が戸建を新築しているケース
→ 約定書（新築工事が完了していない方）
- その2 増改築工事が完了していない場合
→ 約定書（増改築工事が完了していない方）
- その3 新築若しくは取得又は増改築等をしたが、居住していない場合
→ 約定書（新築若しくは取得又は増改築等をしたが、居住していない方）

各「約定書」は国税庁のHPからダウンロードできます。



■ 電話・メール相談

TEL : 03-3344-3301
FAX : 03-3344-9053
Mail : ask@tokyocity.co.jp
ご利用時間 9:30~17:30



面接相談

新宿相談所（新宿三井ビル33階：新宿駅徒歩7分）
横浜相談所（横浜スカイビル20階：横浜駅直結）
東京日本橋相談所（ビジネスエアポート日本橋内：日本橋駅B1出口より徒歩2分）