

税制改正の方向性を考える(前編)

税理士法人 スマートシンク 代表税理士
菊地 則夫



日本の税制改正は毎年年末にかけて協議が行われ12月初旬に「税制改正大綱」として発表されます。税制は毎年少しずつ改正されるので、現在適用されているものがいつまで適用可能か迷うことが多くあります。ここ数年の税制改正のうち、次世代への資産承継に関連の深いと思われるものを2回に分けてご説明いたします。

1 改正の目的が消費税引き上げ・デフレ脱却対策であるもの

少子・高齢化社会最大の問題である年金・医療・介護を支える財政支出の慢性的な増加に伴う税収不足を賄うために、2019年10月より10%に増税される消費税の市場に与える影響を極力避けるため、あわせてデフレ脱却・経済発展のための対策として以下の制度が設けられました。

1. 住宅ローン控除制度の拡充

住宅ローン控除制度とは、マイホームを住宅ローン付きで購入する場合、住宅ローンの年末借入金残高に対して1%相当額の金額を所得税額から控除できる制度です。マイホーム購入層の消費税負担の軽減を進めるべく、2019年10月1日～2020年12月31日までに居住の用に供した場合には適用期間を今までの10年間から3年延長し13年間適用できるように改正されます(図表1～3)。

上記、所得税の住宅ローン控除を適用し、控除しきれない金額がある場合に、住民税から控除する制度が

あります。こちらの住民税の控除についても改正が行われます。

住宅ローン減税【一般住宅】(住民税からの控除額)

- ① 所得税の課税所得金額×7%
- ② 136,500円
- ③ ①と②のいずれか少ない金額

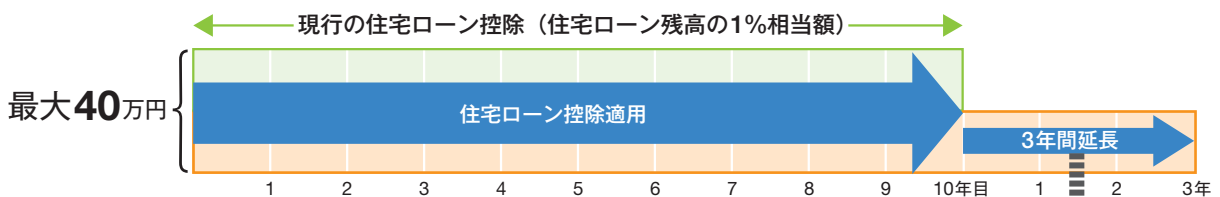
※1 消費税等の税率が8%または10%で取得した場合(10年間)
※2 2019年10月1日～2020年12月31日までに居住した場合(13年間)

2. 住宅取得資金贈与の特例

マイホームを購入する者が直系の父母、祖父母から住宅取得資金の贈与を受け、贈与を受けた年の翌年3月15日までにマイホームの引き渡しを受け居住の用に供した場合には、その住宅取得資金について図表4の非課税限度額まで贈与税を課税しない特例です。

こちらも消費税10%適用時取得については最大3,000万円まで非課税限度額が拡大されますので、将来の相続対策として子・孫世代への贈与を考える際はとても有効な手段です。

図表1 住宅ローン控除の適用期間



・購入価格の2%を3等分した額 } いずれか少ない額を選択
・10年目までの仕組みを延長した額

図表2 控除期間・控除金額

入居年月	控除期間	購入先	住宅の種類	年末ローン 残高上限	最大控除 (1%×10年)
2014年4月～2021年12月	10年 (*13年)	個人	一般	2,000万円	200万円
		業者	一般	4,000万円	400万円
			新築/認定長期 新築/認定低炭素	5,000万円	500万円

*消費税10%が適用される住宅を購入し、2019年10月1日～2020年12月31日までに居住の用に供した場合
 ※11～13年目の控除額は図表1を参照

図表3 主な適用条件

対象となるローン	<ul style="list-style-type: none"> 住宅とその敷地の取得のための借入金であること。 返済期間10年以上の借入金があること。 下記の借入金金融機関等からの借入であること。 <ul style="list-style-type: none"> ① 銀行 ② 住宅金融支援機構 ③ 信用金庫 ④ 各種公務員共済組合 ⑤ 地方公共団体 ⑥ 勤務先(年利1%以上のもの) など
住宅の要件	<ul style="list-style-type: none"> 床面積(登記簿面積)50㎡以上、50%以上は居住用。 <p>(注)家屋の一部が自己の居住用以外に利用される場合でも全体の床面積により判定します。 建物が共有でも持分割合を乗じることなく、全体の床面積で判定をします。</p>
入居時期	<ul style="list-style-type: none"> 取得・増改築後6ヶ月以内に入居、入居後引き続き住んでいること。
適用制限	<ul style="list-style-type: none"> 2021年12月31日までの入居。
その年の所得合計	<ul style="list-style-type: none"> 3,000万円以下(平成31年の場合、給与収入3,220万円以下)
その他の特例との関係	<ul style="list-style-type: none"> その年の前後各2年間、合計5年間に前の自宅で3,000万円特別控除や買換え特例(特定居住用財産の買換え特例、相続等により取得した居住用財産の買換え特例)を使っている場合は適用できません。 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除・特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除とは併用可能です。この場合、譲渡の年と翌年以降3年間は、譲渡損失の繰越控除を優先し、適用期間の残りの年に住宅ローン控除を適用することになります。

図表4 住宅取得資金贈与の非課税限度額

●家屋の新築等の費用に含まれる消費税等の税額が10%である場合

住宅用家屋の取得に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外
2019年4月1日～2020年3月31日	3,000万円	2,500万円
2020年4月1日～2021年3月31日	1,500万円	1,000万円
2021年4月1日～2021年12月31日	1,200万円	700万円

※良質な住宅用家屋とは、

- ①断熱等性能等級4、もしくは一次エネルギー消費量等級4以上、または省エネルギー対策等級4
- ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上、または免震建築物
- ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上

●消費税8%または非課税で取得した場合

住宅用家屋の取得に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外
2016年1月1日～2020年3月31日	1,200万円	700万円
2020年4月1日～2021年3月31日	1,000万円	500万円
2021年4月1日～2021年12月31日	800万円	300万円

詳細は国土交通省または地方整備局にお尋ねください。

3. 空き家の譲渡所得の3,000万円特別控除

相続日から起算して3年を経過する日の属する年の12月31日までに、被相続人の居住の用に供していた家屋を相続した相続人が、当該家屋（耐震性のない場合は耐震リフォームをしたものに限り、その敷地を含む）、または取り壊し後の土地を譲渡した場合には、当該家屋、または土地の譲渡所得から3,000万円を特別控除します（図表5、6）。

空き家の3,000万円控除は相続直前に老人ホーム等に入所していた場合には適用できませんでしたが、平成31年度税制改正で2019年4月1日以後の譲渡については相続直前老人ホーム等入所でも適用できるようになりました。

4. 教育資金の一括贈与に係る非課税措置

2013年4月1日から2021年3月31日までの間に、30歳未満の子・孫（以下受贈者）が、教育資金に充てるため、金融機関等との一定の契約に基づき、受贈者の祖父母などから贈与により取得した金銭を銀行等に預け入れをした場合、または書面による贈与により取得した場合には、金銭などの価額のうち1,500万円までの金額に相当する部分の価額については、金融機関等の営業所等を経由して教育資金非課税申告書を提出することにより贈与税が非課税となります。

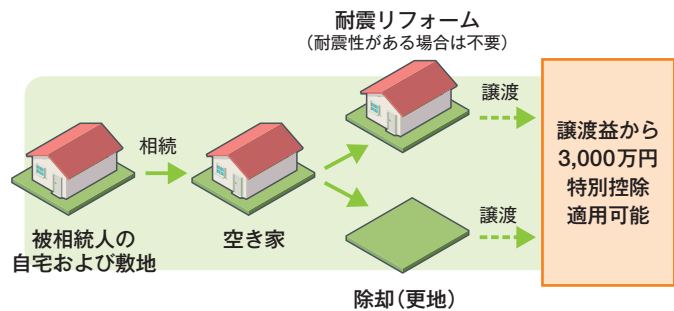
その後、受贈者が30歳に達することなどにより、教育資金口座に係る契約が終了した場合には、非課税拋出額^{*1}から教育資金支出額^{*2}（学校等以外に支払

図表5 空き家に係る譲渡所得の3,000万円特別控除の特例

個人住宅が空き家となった理由の大部分は「相続」による取得と言われています。しかし、空き家や更地の売却では居住用財産の3,000万円控除が使えないため、創設された制度です。

<要件>

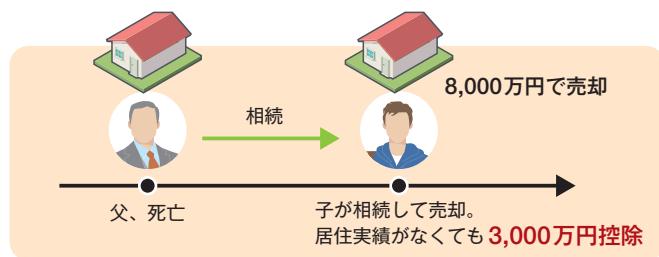
- ①1981年5月31日以前に建築された家屋（マンション等の区分所有建築物を除く）であること
- ②相続発生時に、被相続人以外に居住者がいなかったこと
- ③譲渡をした家屋または土地は、相続時から譲渡時まで、事業、貸付、居住の用に供されていなかったこと
- ④2016年4月1日から2023年12月31日までの間の譲渡であること
- ⑤相続開始から3年を経過する年の年末までの譲渡であること
- ⑥譲渡価額が1億円を超えないこと



図表6 計算例

Q 空き家の3,000万円控除が適用できる場合、税額はどれくらい異なるのですか？

- ・購入価額：不明
- ・用途：父が一人暮らししていた土地・建物
- ・売却価額：8,000万円
- ・譲渡費用：600万円



ケース1: 空き家の3,000万円控除 適用なし

譲渡所得	概算取得費5%	譲渡費用
= 8,000万円	- (400万円 + 600万円)	
= 7,000万円		

譲渡税額 = 7,000万円 × 20.315% = 約1,422万円

ケース2: 空き家の3,000万円控除 適用あり

譲渡所得	概算取得費5%	譲渡費用	特別控除
= 8,000万円	- (400万円 + 600万円)	- 3,000万円	
= 4,000万円			

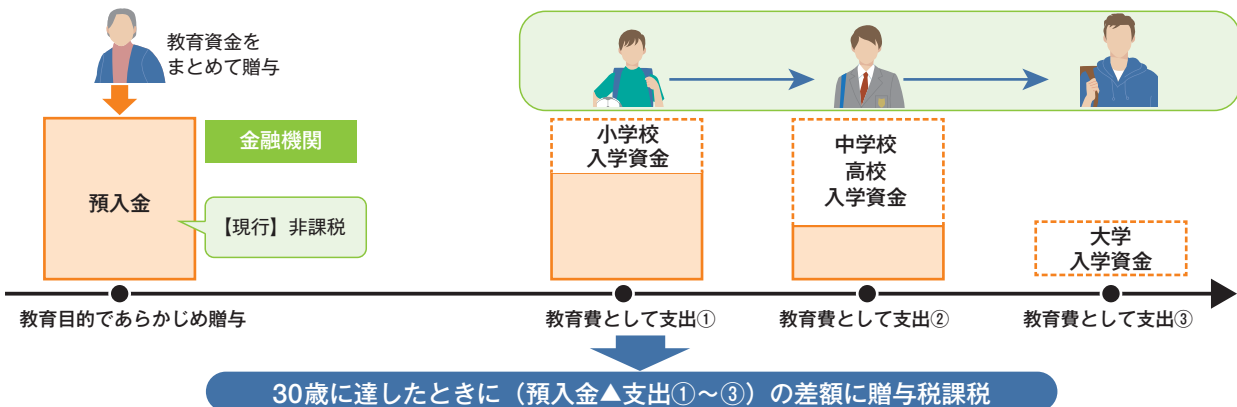
譲渡税額 = 4,000万円 × 20.315% = 約813万円

差額
約609万円

併用は不可

空き家の3,000万円控除は、下記の特例とは併用できません。
 (*1) 10年超所有の軽減税率 (=14.21%) 特例
 (*2) 相続税額の取得費加算

図表7 教育資金の一括贈与



う金銭については500万円を限度とします)を控除した残額があるときは、その残額はその契約終了時に贈与があったこととされます(図表7)。

※1「非課税抛出額」とは、教育資金非課税申告書または追加教育資金非課税申告書にこの制度の適用を受けるものとして記載された金額の合計額(1,500万円を限度とします)をいいます。

※2「教育資金支出額」とは、金融機関等の営業所等において、教育資金の支払いの事実を証する書類(領収書等)により教育資金の支払いの事実が確認され、かつ記録された金額の合計額をいいます。

【教育資金とは?】

学校等に対して直接支払われる次のような金銭をいいます。

- ① 入学金、授業料、入園料、保育料、施設設備費または入学(園)試験の検定料など
- ② 学用品の購入費や修学旅行費や学校給食費など、学校等における教育に伴って必要な費用など

平成31年税制改正で2019年4月以降に贈与者(祖父母等)が死亡した場合、死亡前の3年間に贈与した財産のうち、教育費に使わずに残っている分があるときは、受贈者(子や孫)が贈与者から相続や遺贈により取得したものとみなされ、相続財産に加算されて課税されます。ただし、贈与者が死亡の日に、受贈者が、

- 1) 23歳未満の場合

- 2) 学校等に在学中の場合

- 3) 教育訓練給付金の支給対象となる教育訓練を受講している場合

——は除かれます。

同非課税措置に係る契約は受贈者が30歳に達したときに終了しますが、その場合でも、2019年7月以降に、その達した日において上記の2) 学校在学中、または3) 教育訓練給付金の支給対象となる教育訓練を受講している場合のいずれかに該当するときは、契約は終了しないものとし、その達した日以後については、その年において上記2) もしくは3) のいずれかに該当する期間がなかった場合におけるその年12月31日、またはその受贈者が40歳に達する日のいずれかの早い日に契約が終了します。

今回は事業承継円滑化等についてご説明いたします。

ご質問について

紙上研修についてのご質問は、お手数ですが、「文書」で下記宛先までご郵送くださいますようお願いいたします(電話・FAX・電子メールによるご質問はお断りさせていただいております)。なお、個別の取引等についてのご質問・ご相談にはお答えできません。

●ご送付先

(公社)全国宅地建物取引業保証協会紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3

ご存じですか?

全宅保証Web研修

検索

Web研修動画
配信スタート

