

家づくりお役立ち情報 [相続対策・優遇制度]

「基礎控除」がポイント! 相続税の簡単なくみ

2015年より相続税の基礎控除額が60%に引き下げられた影響で、相続税の課税対象者が増えています。相続税は事前に対策を行うことで回避することも可能な場合があるため、節税対策を積極的に活用する方が増えています。



たとえば、法定相続人が妻1人の場合の基礎控除額は3,600万円ですが、妻と子3人の計4人の場合は5,400万円となります。

◎相続税の計算、および小規模宅地等の特例などを活用した節税対策には細かい要件があります。詳しくは税理士などの専門家へご相談ください。

最大80%の評価減! 小規模宅地等の特例

「小規模宅地等の特例」という制度があり、住宅として使っていた土地・事業で使っていた土地・賃貸していた土地を相続した場合、その評価を相続税の計算上50%~80%減額できます。

例) 居住用の土地の評価が1億円の場合▶80%減の2,000万円に!

「小規模宅地等の特例」を二世帯住宅で活用

親と同居して建てた二世帯住宅を相続して住み続ける場合、居住用として330㎡までの土地の評価を80%減額できます。

「小規模宅地等の特例」を賃貸併用住宅で活用

親から相続した宅地で賃貸事業を継続する場合、貸付用として200㎡までの土地の評価を50%減額することができます。

~2014年12/31 改定 2015年1/1~現在

適用面積: 240㎡まで → 330㎡まで

居住形態: 同居のみ → 同居・独立型どちらも可

二世帯住宅が建てやすくなる

選択肢が増える

居住用(200㎡以内) + 貸付用(100㎡以内)

自宅に小規模宅地等の特例が使えなくても、建物の賃貸住宅の割合によって敷地に適用できる

例) 建物の3/5が賃貸利用の場合は、敷地の2/5から貸付用として50%を減額できる

◎相続税の計算、および小規模宅地等の特例などを活用した節税対策には細かい要件があります。詳しくは税理士などの専門家へご相談ください。

住宅購入の給付制度(すまい給付金)

すまい給付金は、消費税率引上げによる住宅取得者の負担を緩和するために創設された制度です。消費税率10%時は収入額の目安が775万円以下の方を対象に最大50万円を給付します。

- Point 1** 引上げ後の消費税率が適用される住宅を取得する場合、引上げによる負担を軽減するため現金を給付
- Point 2** すまい給付金を受け取るためには、給付申請書を作成し、確認書類を添付して申請することが必要
- Point 3** 給付額は住宅取得者の収入及び持分割合により決定

期限 2022年12月31日
※ただし要件あり

不動産の登記事項証明書(権利部)で確認します。

給付額 = 給付基礎額 × 持分割合

収入額の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定

消費税率10%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超 9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

※詳しくは、すまい給付金制度のホームページ等でご確認ください。

住宅取得等資金の贈与税非課税制度

期限までの間に、子どもや孫が父母、祖父母等から住宅取得等資金の贈与により住宅を取得した時、一定の条件を満たせば限度額まで非課税になるという制度です。この制度は、贈与税の基礎控除や、相続時精算課税制度と組み合わせることも可能です。

- Point 1** 「質の高い住宅」を取得する場合は、一般住宅に比べ、より多くの贈与税非課税枠を利用できる
- Point 2** 省エネルギー性や耐震性など「質の高い住宅」の範囲が拡充
- Point 3** 贈与の基礎控除や相続時精算課税制度との併用が可能
※相続時精算課税制度においては、親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置の期限が2021年12月31日まで延長

期限 2021年12月31日
※契約年によって非課税枠の金額が異なるので注意が必要

贈与税非課税枠の限度額表	消費税率10%以外		消費税率10%が適用される方	
	一般の住宅	質の高い住宅	一般の住宅	質の高い住宅
契約年				
2021年4月 ~ 2021年12月	500万円	1,000万円	1,000万円	1,500万円

住宅ローン減税拡充措置

住宅ローン減税制度は、住宅ローンを借入れて住宅を取得する場合に、取得者の金利負担の軽減を図るための制度です。毎年末の住宅ローン残高又は住宅の取得対価のうちいずれか少ない方の金額の1%が13年間に渡り所得税の額から控除されます。所得税から控除しきれない場合には、住民税からも一部控除されます。

- Point 1** 毎年の住宅ローン残高の1%を13年間、所得税から控除
- Point 2** 所得税で控除しきれない分は住民税からも一部控除
- Point 3** 消費税率の引上げにあわせて大幅に拡充

期限 2022年12月31日
※注文住宅の場合は2021年9月末までの契約
※その他の場合は2021年11月末までの契約

住宅ローン減税表	一般住宅の場合	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合
入居期限	2022年12月31日	2022年12月31日
対象となる年末住宅ローン残高	最高4,000万円	最高5,000万円
その年の控除額(1%)	最高40万円	最高50万円
控除期間	13年	13年
最大控除額	400万円	500万円
住民税控除額(小さい方の額)	最高13.65万円(前年課税所得×7%)	最高13.65万円(前年課税所得×7%)
主な条件	① 自ら居住すること ② 床面積が40㎡ ^(※1) 以上であること ③ 借入金の償還期限が10年以上であること ④ 年収が3,000万円以下であること	

(※1) 40㎡以上50㎡未満の住宅については従来の世帯所得3,000万円から1,000万円に引き下げられる

住宅取得等資金の贈与に「相続時精算課税選択の特例」を活用

個人から現金や不動産などの財産の贈与を受けた場合、通常は贈与税がかかります。2021年12月31日までの間に、父母または祖父母から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、一定の額まで非課税になる「住宅取得等資金の贈与税非課税制度」があります。住宅の契約年により非課税の金額が異なりますが、2021年12月までに質の高い住宅^(※1)を取得した場合、非課税金額は1500万円^(※2)です。また、親世代から子世代への贈与をスムーズにする目的で作られたのが、相続時精算課税制度です。これは原則として60歳以上の父母または祖父母から、20歳以上の推定相続人である子または孫に対し、財産を贈与した場合において選択できる贈与税の制度です。

2021年12月31日までの間に、父母または祖父母から住宅取得等資金の贈与を受けた場合に限り、贈与者の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税を選択することができます。これを「相続時精算課税選択の特例」と言います。この制度は、贈与を受けた額の2500万円までが非課税となります。「住宅取得等資金の贈与税非課税制度」と「相続時精算課税選択の特例」を組み合わせることで、最大で4000万円^(※3)が非課税で贈与可能になります。

例) 住宅取得等資金の贈与税非課税枠^(※2) + 相続時精算課税選択の特例 2500万円 = 最大 4000万円^(※3)

(※1) 質の高い住宅とは省エネルギー性の高い住宅、耐震性の高い住宅、バリアフリー性の高い住宅のことを指します。
(※2) 契約年ごとの非課税金額は、住宅展示場にてご用意している「住宅取得等資金の贈与税非課税制度」パネルをご覧ください。
(※3) 住宅取得等資金の非課税枠は契約年によって異なります。例は2021年12月まで有効です。

適用対象者	・贈与者は父母または祖父母 ・受贈者は贈与者の推定相続人である20歳以上の子または20歳以上の孫
限度額と要件	限度額は一生を通じて2500万円。限度額を超える部分に一律20%の税率を乗じて計算。贈与を受けた年の翌年の3月15日までに住宅の引き渡しを受け、居住する。
適用対象財産	住宅取得等資金に限られる。取得する住宅の広さは50平米以上が要件。
相続発生時の精算	生前贈与と分を相続税評価額に加算して相続税を計算。その場合、贈与時の価額で合算。相続税の基礎控除内であれば、贈与時に支払った贈与税は還付。基礎控除以外となった場合には、相続税額から贈与税額を差し引くことができる。

「相続時精算課税選択の特例」のメリット

- ① 一般の相続時精算課税制度とは異なり、父母または祖父母の年齢制限がなくなります。
- ② 住宅の新築だけではなく、敷地の資金も対象になります。

「相続時精算課税選択の特例」のデメリット

- ① 贈与財産は住宅取得等資金に限られます。

※各種制度・税制などの掲載内容は制度運用中でも変わる場合があります。
※制度を利用される前には、税理士などの専門家へご相談ください。
※「相続時精算課税選択の特例」は住宅取得等資金に限られ、一般の相続時精算課税制度とは異なります。