

相続時精算課税制度の選択の特例

住宅取得のための贈与は2,500万円まで非課税

概要

満20歳以上の方が、直系尊属から住宅の新築・取得または増改築のための資金の贈与を受けた場合、親の年齢が60歳未満であっても暦年課税に代えて相続時精算課税制度を選択することができます(住宅取得等資金以外の場合、相続時精算課税制度は贈与者の年齢が60歳以上という制限があります)。住宅の新築や取得などだけでなく、先行取得する敷地の資金やリフォームも対象となります。

相続時精算課税制度を選択すると、2,500万円まで非課税となり、相続発生時に当制度による生前贈与分と相続財産を合算して相続税を計算します。一度に大型贈与がしやすいことがメリットです。

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置(12頁)を加え、質の高い住宅なら3,700万円(消費税8%)または5,500万円(同10%)まで非課税となります。相続時精算課税制度を選択した場合、以後の贈与はこの制度が適用され、暦年課税(基礎控除110万円)は選択できなくなります。

これだけお得です

暦年課税に比べて
大型贈与がしやすいことがメリットです。

暦年課税

基礎控除110万円

相続時精算課税

非課税枠 2,500万円

※相続時に当贈与分も含めて相続税を計算

このような方が利用できます

- ▶ 住宅の床面積が50㎡以上。
- ▶ 贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住すること、または同日後に遅滞なく居住することが確実であると見込まれること。
- ▶ 贈与を受けた年の1月1日に20歳以上であること。
- ▶ 中古住宅を取得する場合は、下記の①、②のいずれかを満たすこと。
 - ①耐火建築物は築25年以内、木造等は築20年以内
 - ②一定の耐震基準を満たしていることが、耐震基準適合証明書や住宅性能評価書の写し(耐震等級1、2または3であるものに限る)、または既存住宅売買瑕疵保険付証明書で証明されたもの
- ▶ リフォームの場合は、工事費100万円以上、リフォーム後の床面積が50㎡以上になる工事(耐震改修工事を含む)。

申請について

相続時精算課税を選択しようとする受贈者(子又は孫)は、その選択に係る最初の贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間(贈与税の申告書の提出期間)に納税地の所轄税務署長に対して「相続時精算課税選択届出書」を受贈者の戸籍の謄本などの一定の書類とともに贈与税の申告書に添付して提出します。

必要な書類

受贈者が贈与者の直系卑属(子や孫)である推定相続人の場合

受贈者の戸籍の謄本又は抄本その他の書類で、
次の内容を証する書類

- イ 受贈者の氏名、生年月日
- ロ 受贈者が贈与者の推定相続人である子又は孫であること

受贈者の戸籍の附票の写しその他の書類で、受贈者が20歳に達した時以後の住所又は居所を証する書類

※平成7年1月2日以前に生まれた方が、令和2年1月1日以前の贈与について相続時精算課税選択届出書を提出する場合に限る

贈与者の住民票の写しその他の書類(贈与者の戸籍の附票の写しなど)で、次の内容を証する書類

※令和2年1月1日以後の贈与については不要

- イ 贈与者の氏名、生年月日
- ロ 贈与者が60歳に達した時以後の住所又は居所

制度期限▶2021年12月31日まで
対象▶2021年12月31日までの贈与

制度の
詳細

国土交通省
<http://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4103.htm>

