

ハイライト:

- ・住宅借入金等特別控除等の適用の誤りについて取り上げます。
- ・消費税増税後の住宅取得等資金の贈与税の非課税枠が拡大されました。

たっくすニュースフラッシュ

税務をみなさまの身近な存在に

ご挨拶

今年も残りわずかとなりました。これから益々寒さが厳しくなりますので、体調管理に気をつけてお過ごしください。第80号では、国税庁が会計検査院から指摘を受けた、住宅取得に係る取扱い特例の適用誤り等について解説しました。内容に関するご質問・ご要望等ございましたら、遠慮なくお問い合わせ下さい。



目次:

ご挨拶	1
(特定増改築等)住宅借入金等特別控除等の適用の誤りについて	1
消費税増税後の住宅取得等資金の贈与税の非課税枠の拡大	2
賞与支払届忘れずに	2

公認会計士・税理士・AFP・ITコーディネータ
公認会計士・税理士・AFP・社会保険労務士

中村 元彦
中村友理香

(特定増改築等)住宅借入金等特別控除等の適用の誤りについて

これからの時期、年末調整や確定申告等で年間の所得税を精算する時期となりますが、昨年12月に国税庁から所得税の(特定増改築等)住宅借入金等特別控除(以下「住宅借入金等特別控除」という。)と贈与税の住宅取得等資金の贈与の特例のいずれも申告している場合に、申告の誤りが多く見受けられるというお知らせが公表されています。これは会計検査院からの指摘を受けて公表されたものです。

< 申告誤りとなるケース > 出典: 国税庁HP 「住宅借入金等特別控除等の適用誤りに関するお知らせ」

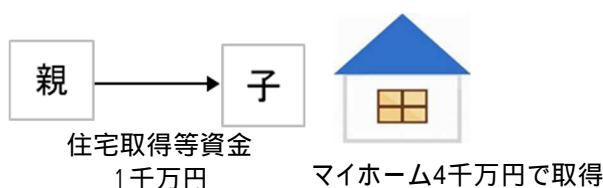
【ケース1】贈与税の住宅取得等資金の贈与の特例を受けた金額は、住宅借入金等特別控除の対象とはできないのに、ダブルで適用を受けた計算誤り

【ケース2】住宅借入金等特別控除と居住用財産を譲渡した場合等の譲渡所得の課税の特例(3千万円控除)とは選択適用なのに、ダブルで適用を受けた誤り

【ケース3】合計所得2千万円超の場合、贈与税の住宅取得等資金の贈与の特例のうち、直系尊属からの贈与税の非課税の特例は受けられないのに、適用を受けた誤り

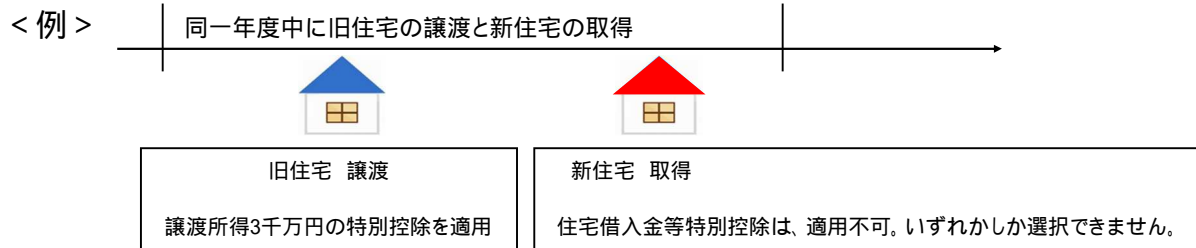
ケース1: 親等から住宅を取得するための資金贈与を受け、その受贈額について贈与税の住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた場合で、更に当該住宅に住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合には、贈与の特例を受けた受贈額を住宅取得価額から控除しなくてはなりません。

< 例 >



住宅借入金等特別控除を適用する場合には、住宅取得価額は、 $4千万円 - 1千万円 = 3千万円$ としなければなりません。

ケース2: 新築や購入等した家屋を居住の用に供した年及びその前後2年分ずつの計5年の間に、居住用財産を譲渡した場合等の譲渡所得の課税の特例の適用を既に受けている場合には、新たに取得した家屋については住宅借入金等特別控除の適用を受けることはできません。



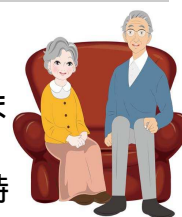
ケース3: 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、適用を受ける年分の合計所得金額が2,000万円超の納税者は、贈与税の非課税特例は適用できません。

今回、約1万4,500人にも影響が出ると言われている会計検査院からの特例適用誤りの指摘ですが、税務署から連絡があった場合には、修正申告を行う必要がありますのでご注意ください。

ホームページもご覧ください。
<http://naka-cpa.my.coocan.jp/>

消費税増税後の住宅取得等資金の贈与税の非課税枠の拡大

贈与税の住宅取得等資金の非課税の特例は、平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間に、父母や祖父母等から受けた贈与を資金として住宅の取得、新築等した場合に、一定の要件を満たすときは非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となる特例制度です。非課税限度額は、家屋の種類、契約締結日、消費税率によって異なります。



< 受贈者ごとの非課税限度額 >	(1)右記以外の場合		(2)住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合	
	省エネ等住宅	左記以外の住宅	省エネ等住宅	左記以外の住宅
住宅用家屋の新築等に係る契約の締結日				
平成28年1月1日～令和2年3月31日	1,200万円	700万円	-	-
平成31年4月1日～令和2年3月31日	-	-	3,000万円	2,500万円
令和2年4月1日～令和3年3月31日	1,000万円	500万円	1,500万円	1,000万円
令和3年4月1日～令和3年12月31日	800万円	300万円	1,200万円	700万円

< 出典: 国税庁 HP「住宅取得等資金の贈与税の非課税のあらまし」 >

(注1)既に非課税特例の適用を受けて贈与税が非課税となった金額がある場合には、その金額を控除した残額が非課税限度額となります。ただし、平成31年3月31日までに新築等住宅に係る契約を締結し、既に非課税特例の適用を受けていた場合でも、上記の(2)の場合は、その金額を控除する必要はありません。また、平成31年4月1日以後に新築等住宅に係る契約を締結して新非課税特例の適用を受ける場合の非課税限度額は、上記の表(1)、(2)のうちいずれが多い金額となります。

(注2)個人間の売買で、建築後使用されたことのある中古住宅を取得する場合には、原則として消費税等がかからないため、上記の表(2)には該当しません。

(注3)省エネ等住宅とは、省エネ、耐震・免震、高齢者等配慮対策等に適合する住宅をいいます。

賞与を支払った場合には、5日以内に賞与支払届の提出が必要です。
お忘れなく！！

税理士法人 舞
中村公認会計士事務所

(東京事務所)

港区南青山 2-2-15-1025

電話 03-3746-1750

(埼玉事務所)

さいたま市浦和区岸町7-1-4

細田屋ビル

電話 048-816-6180

Fax 048-834-1594

nakamura-cpa@jcom.home.ne.jp

nakamura-cpa@tkcnf.or.jp

* 記載中の内容についてご質問がある場合にはお気軽にお問い合わせください。
 令和2年度税制改正の内容は次号で取り上げる予定です。