

公示地価発表

不動産評価額の重要な指標となる「公示地価」が今年も発表されます。2021年の公示地価では、新型コロナウイルス感染症の影響等により、住宅地・商業地ともに全国平均が下落となりましたが、今年の傾向も注目していきましょう。21年12月10日に公表された「税制改正大綱」も踏まえ、ニューノーマル時代の相続対策にはどのような選択肢があるのでしょうか。税理士の清田幸弘氏にうかがいました。

相続対策の最前線



ランドマーク税理士法人 代表税理士
立教大学大学院 客員教授

清田幸弘氏(せいいたゆきひろ)

ランドマーク税理士法人グループとして13の本支店を運営。相続申告件数累計5,900件超と、全国トップクラスの実績を持つ。相続実務のプロフェッショナルを育成するために「丸の内相続大学校」を開校し、後進の育成を通じて業界全体の底上げに貢献している。

宅等については控除額の縮小幅が小さくなりま

また、今年の4月1日より民法改正により成人年齢が20歳から18歳となることにより、贈与税非課税制度の各種特例や、税率が低くなる「特別贈与財産の特例税率」の対象者が広がることも注目点です。

今後の改正動向が注目されますが、まずは、い

ずれば贈与したいと後悔しにしていた方は検討を急いだ方がよいかもしれません。贈与税の各種特例の目的に沿った支出額は基本的に確かな相続税対策となります(相続開始前3年以内の暦年課税に係る贈与財産は相続財産に持ち戻しされることをご注意ください。)ので、活用方法や要件を税の専門家に相談されることをお勧めいたします。

今回の税制改正で 知っておくべきこと

2022年度税制改正大綱では「今後相続税と贈与税をより一体的にとらえる観点から、格差の固定化防止等の観点も踏まえながら、資産移転時期の選択に中立的な税制の構築に向けて本格的

に検討を進める」と述べています。どのタイミングで子や孫等に贈与するかによって税負担が大きく変わってくる点については、近年検討の必要性が論じられてきました。しかし今年度は大幅な改正にとどまり、金融所得課税の在り方や相続税・贈与税の抜本的見直し問題は来年以降に先送りされたとの見方があります。その中で、今年度は住宅資金贈与の非課税限度額や住宅ローン控除の縮小化がなされます。

対策効果に期待 「住宅取得資金の一括贈与」

両親や祖父母など直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置については、格差の固定化防止等の観点も踏まえ、限度額を縮小した上で適用期限を23年12月31日まで2年間延長する見込みです。将来相続が発生したときもこの非課税適用金額は、相続税の課税対象とはなりませんので対策としての効果は大き

に検討を進める」と述べています。どのタイミングで子や孫等に贈与するかによって税負担が大きく変わってくる点については、近年検討の必要性が論じられてきました。しかし今年度は大幅な改正にとどまり、金融所得課税の在り方や相続税・贈与税の抜本的見直し問題は来年以降に先送りされたとの見方があります。その中で、今年度は住宅資金贈与の非課税限度額や住宅ローン控除の縮小化がなされます。

住宅ローン控除は控除率が現行1%から0.7%に縮小化され、対象者の所得制限も現行3千万円以下から原則2千万円以下に引き下げられますが、控除期間は現行10年から原則13年へ上乗せされることとなります。カーボンニュートラル実現の観点から、新築・既存住宅ともに省エネ性能等の高い認定住

広告

企画・制作=日本経済新聞社コンテンツユニット

<住宅ローン控除の対象となる住宅借入金等の年末残高の限度額>

借入限度額	新築・買取再販	入居年			
		2022年	2023年	2024年	2025年
借入限度額	新築・買取再販	認定住宅	5,000万円		4,500万円
		ZEH水準省エネ住宅	4,500万円		3,500万円
		省エネ基準適合住宅	4,000万円		3,000万円
		その他の住宅	3,000万円		2,000万円 ※ 2024年以降建築確認(新築)の対象外
借入限度額	既存住宅	認定住宅・ZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅	3,000万円(控除期間 一律10年)		
		その他の住宅	2,000万円(控除期間 一律10年)		

住宅ローン控除は控除率が現行1%から0.7%に縮小化され、対象者の所得制限も現行3千万円以下から原則2千万円以下に引き下げられますが、控除期間は現行10年から原則13年へ上乗せされることとなります。カーボンニュートラル実現の観点から、新築・既存住宅ともに省エネ性能等の高い認定住

<住宅取得資金の一括贈与の改正点>

適用期限	改正前	改正案
非課税限度額	2021年12月31日	2023年12月31日
非課税限度額	耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋	耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋
	1,500万円	1,000万円
中古住宅の家屋要件	それ以外の住宅	それ以外の住宅
	1,000万円	500万円
受贈者の前年1月1日における年齢要件	建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、その取得の日以前20年以内(耐火建築物の場合は25年以内)に建築されたもの	築年数要件を廃止し、新耐震基準に適合している住宅用家屋であること(登記簿上の建築日付が1982年1月1日以降であること)(※)
	20歳以上	2022年1月1日~22年3月31日の贈与は、20歳以上。22年4月1日以降の贈与の場合は18歳以上に引き下げとなる。

※この中古物件の家屋要件については、個人所得課税である住宅ローン控除でも同様となります。
<注意点>
・この非課税措置は金銭だけが対象であり、居住用家屋自体の贈与には適用されません。
・住宅ローンを先に組み、後日その返済に充てるために贈与を受けた場合は対象外です。住宅ローン返済前に贈与することが必須です。
・この特例は要件を満たすために注意が必要ですので、贈与の実行前に税の専門家に相談することをお勧めいたします。特に、住宅ローン控除との併用を考える方は、要件の確認と申告方法に注意が必要です。

ランドマーク税理士法人 定例セミナー

テーマ:「不動産の活用で相続税対策」

不動産をうまく活用することで、相続税対策をすることができます。活用の仕方や必要な手続きについてわかりやすくご説明します。

日時:2022年5月19日(木)
セミナー:14時~ 個別相談:15時~
会場:東京丸の内事務所(千代田区丸の内2-5-2 三菱ビル9階)

※要予約

お問い合わせ先

ランドマーク 税理士法人 TEL:0120-48-7271

ヨハセンセイ
https://www.landmark-tax.com/
ランドマーク税理士法人 検索

・東京丸の内事務所・新宿駅前事務所・池袋駅前事務所・町田駅前事務所・タワー事務所・横浜駅前事務所・横浜緑事務所
・新横浜駅前事務所・川崎駅前事務所・登戸駅前事務所・湘南台駅前事務所・朝霞駅前事務所・行政書士法人 鶴屋駅前事務所

