

住宅取得等資金の贈与の非課税制度の拡充とその背景

1. 改正の背景と内容

与党の平成 27 年度税制改正大綱によれば、住宅取得等資金の贈与の非課税制度（租税特別措置法 70 条の 2）の適用期限が延長され、非課税枠等の拡充が図られることとされています。制度の延長・拡充の主な狙いは、①高齢者層から若年層への資産の早期移転を通じて経済波及効果が大きい住宅需要を刺激すること（足元の住宅市場の活性化）、②消費税率の引上げの前後における駆け込み需要及びその反動による住宅市場への影響の平準化及び緩和を図ることの 2 点です。

消費税の 10%税率への引上げは平成 29 年 4 月に行的ることになりました。その関係で、住宅需要の動向は、その半年前の平成 28 年 9 月末までの消費税の経過措置が終了する時期に駆け込みがあり、それ以降に反動減が現れると予測されています。今回の制度改正においては、こうした予測をもとに影響の平準化を図るため、制度上初めて消費税引き上げに連動するメリハリをつけた改正内容になっています。

改正は、(ア) 適用期限を平成 31 年 6 月 30 日まで延長する、(イ) 非課税限度額を次のとおり拡充すること、(ウ) 良質の住宅用家屋に一次エネルギー消費量等級 4 以上の住宅用家屋と、高齢者等廃炉対策等級 3 以上の住宅用家屋を加えること、(エ) 適用対象となる増改築等の範囲に一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事及び給排水管又は雨水の侵入防止部分の改修工事を加えること・・・とされています。

終了直後から消費税率の引上げられる平成 29 年 4 月をまたいで行われることになります。

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋の非課税限度額	左記以外の住宅（一般住宅）の非課税限度額
平成 28 年 10 月～平成 29 年 9 月末	3,000 万円	2,500 万円
平成 29 年 10 月～平成 30 年 9 月末	1,500 万円	1,000 万円
平成 29 年 10 月～平成 30 年 9 月末	1,200 万円	700 万円

2. これまでの制度改正の流れと適用者の状況

この制度は平成 21 年から始まり、平成 22 年に増額され、平成 24 年から認定住宅の非課税枠が創設され現在に至っています。ご覧のとおり、消費税率引上げに伴う影響に配慮した制度設計にはなっていません。

贈与年	非課税限度額	
平成 21 年	500 万円（2 年間で）	
平成 22 年	1,500 万円（2 年間で）	
平成 23 年	1,000 万円	
	認定住宅等	一般住宅
平成 24 年	1,500 万円	1,000 万円
平成 25 年	1,200 万円	700 万円
平成 26 年	1,000 万円	500 万円

国税庁の報道発表資料（速報値）によると、適用者の状況は次のとおりです。贈与の金額は平成 21 年を除き平成 22 年の 7 千億円をピークに、およそ 6 千億円が移転していることがわかります。適用者の人数は平成 25 年の 7 万 5 千人が最も多い状況で、適用者数の増加が贈与金額の押し上げにつながったとみることが出来そうです。

適用状況	21 年	22 年	23 年	24 年	25 年
人員（千人）	41	71	73	64	75
贈与金額（百万円）	368700	776500	668300	620100	658700
非課税金額（百万円）	191800	719900	593700	570300	576700

今回の改正で、足元の住宅需要の刺激と消費税率引上げ前後の影響緩和に一定の成果があげられるかどうか、注目されます。

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋の非課税限度額	左記以外の住宅（一般住宅）の非課税限度額
平成 27 年 12 月末まで	1,500 万円	1,000 万円
平成 28 年 1 月～平成 29 年 9 月末	1,200 万円	700 万円
平成 29 年 10 月～平成 30 年 9 月末	1,000 万円	500 万円
平成 30 年 10 月～平成 31 年 6 月末	800 万円	300 万円

なお、住宅用家屋の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率 10%である場合には、非課税限度額が次のとおり引上げられることとされています。これは、消費税率の引上げに伴う経過措置の