

住宅取得等資金の贈与の非課税制度 コロナ禍の影響で入居等が遅れた場合

1. はじめに

緊急事態宣言に基づく外出の自粛要請など新型コロナウイルス感染症及びまん延防止策の影響により、住宅の新築竣工時期等の遅れが生じ、住宅税制の入居に関する適用要件を充たせなくなることが懸念されています。

このため政府は、住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)について昨年4月、「新型コロナウイルス感染症等の影響に対応するための国税関係法律の臨時特例に関する法律」を施行し、入居期限までに入居できないケースへの対応を行ったところです。

ここでは、「住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例(措法70の2)」では、どのように対応されているのかについて確認します。

2. 住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例

住宅取得等資金に関する贈与税の非課税制度とは、父母・祖父母など直系尊属から贈与を受けた日の属する年の1月1日において満20歳以上で、その年の合計所得金額が2,000万円以下の子や孫が住宅取得等資金をもらう場合に、申告を条件に一定の限度額までは非課税となる制度です。

住宅用家屋の新築・取得・増改築(以下、取得等という)に係る契約の締結日が2019年4月1日から2020年3月31日の場合、非課税枠は以下の表のとおりです。

	省エネ等住宅	左記以外
住宅の消費税・地方消費税が10%の場合	3,000万円	2,500万円
上記以外の場合	1,200万円	700万円

ただし贈与の翌年の3月15日までに住宅を取得等し、その年末までに居住すること等の要件があります。

ここで着目すべきは、その贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅の取得等をしなければならない点です。従来から、両制度とも住宅の取得等の期限については、厳格に贈与を受けた年の翌年3月15日とされてきており、これを徒過すると、同制度の適用は認められませんでした。

ただし、同制度には納税者自身の責めに帰さない「災害に基因するやむを得ない事情」で住宅の引渡しや新築の時期・入居の時期が適用要件の期日に遅れた場合には、1年延長が認められる法律上の定め(宥恕規定)があります(措法70の2⑩⑪)。

それによると、災害に基因するやむを得ない事情により贈与により金銭の取得をした日の属する年の翌年3月15日までに取得等ができなかったとき又は取得等の年の12月31日までに入居できなかった場合であっても、特例の規定の適用を受けることができるとされており、たとえば住宅の取得等の期限が「翌々年3月15日」とされる仕組みです。

3. 最新の国税庁のFAQ

国税に関し新型コロナウイルス感染症への対応を明らかにした「**国税における新型コロナウイルス感染症拡大防止への対応と申告や納税などの当面の税務上の取扱いに関するFAQ**」に、2021年2月2日付で、「住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例における取得期限等の延長について」が追加されました。

それによると、国税庁は「今般の新型コロナウイルス感染症に関しては、例えば、緊急事態宣言などによる感染拡大防止の取組に伴う工期の見直し、資機材等の調達が困難なことや感染者の発生などにより工事が施行できず工期が延長される場合など、新型コロナウイルス感染症の影響により生じた自己の責めに帰さない事由については、「災害に基因するやむを得ない事情」に該当するものと認められます」として上記宥恕規定の適用があることを明らかにしました。

同FAQでは、次のような事例を示しています。

- ①2019年に贈与を受け、2020年中に住宅の取得等をして年末までに住む予定だったケースで、コロナ禍で工期が遅れ年末までに住めなかった場合
→2021年の年末までに居住すればOK
- ②2020年に贈与を受け2021年3月15日までに住宅の取得等をする予定がコロナ禍で遅れた場合
→2022年3月15日までに取得し、その年末までに居住すればOK

なお、工務店等に住宅の新築工事を依頼している場合には、資金の贈与の翌年3月15日までに新築の状態としての棟上げをしていれば、特例の適用のある住宅の取得等に含まれます(措法規23条の5の2①)。この点、新築マンションや建売住宅のケースでは、あくまで引渡し時点がポイントですので、注意が必要です。

申告にあたってはコロナ禍により取得時期や居住時期が遅れたことに関し工期が延期されたなど「やむを得ない事情」を証明する書面を用意する必要があります。