

税制
チェックポイント

相続時精算課税制度

(消費税10%適用の場合)

親・祖父母から贈与を受けた資金から最大2,500万円を控除
「住宅取得等資金の非課税制度」との併用で非課税枠がさらに拡大
 (2020年4月～2021年12月の間の契約締結の場合)

相続時精算課税制度とは、贈与税と相続税を一体化させた課税方式で、親・祖父母から贈与を受けた金額が2,500万円以下であれば贈与税が課税されず、将来その親・祖父母が亡くなった際にその贈与金額が相続税の課税対象とされる制度です。

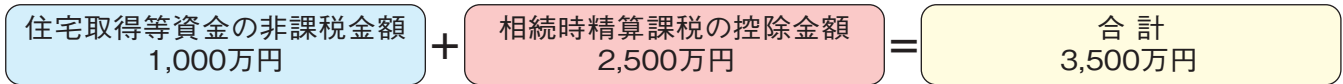
一度相続時精算課税制度を選択すると、その後親が亡くなるまでの間にその親・祖父母から贈与を受けた金額が2,500万円に達するまでは贈与税が無税になりますが、通算で2,500万円を超える贈与を受けた場合には、その超える部分の金額に対して一律20%の税率で贈与税が課税されます。この贈与税は将来の相続税額から控除されることとなります。(相続時精算課税制度を利用した場合には、贈与年を含め、今後その親・祖父母からの贈与については「贈与税の基礎控除(110万円)」が適用できず、贈与を受けた財産はすべて将来の相続税の課税対象とされてしまいます。)

なお、「相続時精算課税制度」と合わせて「住宅取得等資金の贈与税の非課税制度」を利用することで、親からのマイホーム購入資金の贈与については、最大4,000万円(良質な住宅用家屋の場合)または、3,500万円(一般住宅の場合)まで贈与税が課税されません。

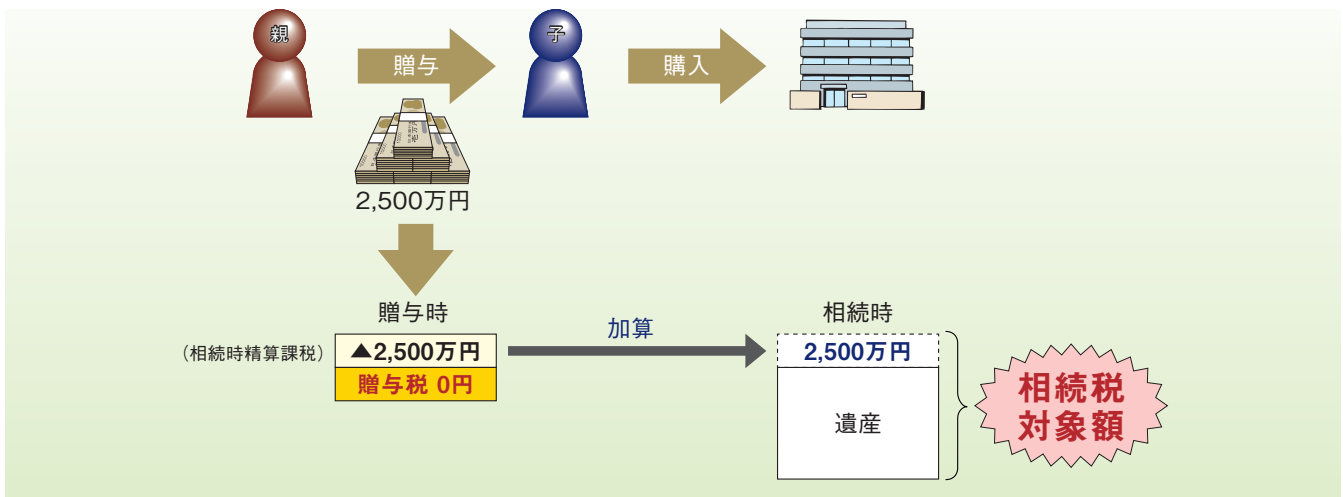
【良質な住宅用家屋の場合】



【一般住宅の場合】



相続時精算課税制度の仕組み



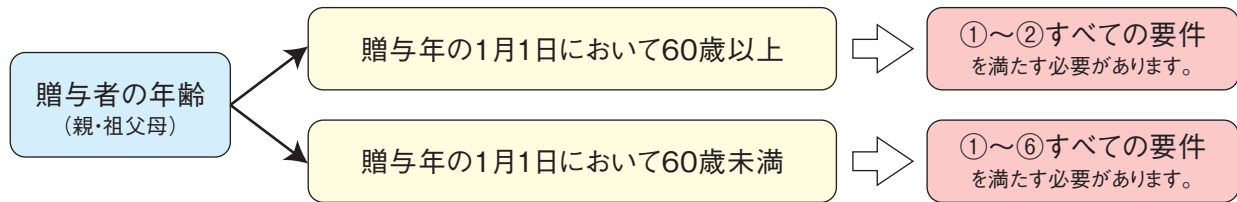
○ 相続税はどのように課税されるのか?

相続税は、亡くなった方の「全ての財産」から「全ての債務・葬式費用」を控除した金額が課税対象となります。ただし、その金額が相続税の基礎控除額以下である場合には相続税は課税されません。

$$\text{相続税の基礎控除額} = 3,000\text{万円} + 600\text{万円} \times \text{法定相続人の数}$$

基礎控除額を超える場合には、その超える金額に対し一定の税率を乗じて相続税の総額を計算します。この相続税の総額を、各相続人等の遺産の取得割合に応じて按分し、それぞれの納付税額が決定します。

■適用チェックリスト(2020年4月～2021年12月の間の契約締結の場合)



	適用条件	チェック
①	受贈者(子・孫)は贈与年の1月1日において20歳以上であること	
②	贈与の翌年2月1日から3月15日までに贈与税の申告を行うこと ※贈与を受けた受贈者(子・孫)が、居住地の管轄税務署で手続きを行う必要があります。	
③	住宅の取得に充てるために金銭の贈与を受け、実際にその金銭を住宅の取得資金に充てること ※住宅の取得資金とは、物件本体(物件価格)の購入に充当する金額のことであり、諸費用等は対象外となります。 ※セカンドハウス、投資用不動産などの購入資金に充てた場合には適用がありません。	
④	建物の床面積が登記簿上の面積で50㎡以上であること ※パンフレット等に記載される専有面積ではなく、法務局へ登記される登記面積です。 ※2021年1月1日以降の贈与は建物の床面積が登記簿上の面積で40㎡以上の物件も対象となります。	
④'	2021年1月1日以降の贈与は建物の床面積が登記簿上の面積で40㎡以上の物件も対象となります	
⑤	贈与年の翌年※13月15日までに物件の引渡を受けること ※契約時手付金の贈与を受ける場合で、物件の引渡が翌年※13月16日以降であるときは、その手付金の贈与についてはこの制度の適用を受けることができません。	
⑥	贈与年の翌年※13月15日までに居住すること、または、居住することが確実であると見込まれること ※「居住することが確実であると見込まれる」として適用を受けた場合において、贈与年の翌年※12月31日までに居住できなかったときは、不適用となるため修正申告書を提出しなければなりません。	

※贈与者が60歳未満である場合の住宅取得等資金の相続時精算課税制度は、2021年12月までの時限立法です。

※1.新型コロナウイルスの影響など「災害に基因するやむを得ない事情」に該当し、引渡し又は居住が遅れた場合を除く。

■注意事項

- 相続時精算課税制度は、贈与者(親・祖父母)について将来相続税の課税が見込まれる場合には、その贈与を受けた金額に対しても相続税が課税されるため、原則として相続税の節税効果はありません。
- 相続時精算課税制度は、兄弟姉妹がそれぞれ利用することができ、かつ、父母・祖父母それぞれからの贈与について各2,500万円の控除枠を適用することができます。
(夫の父→夫：2,500万円、夫の母→夫：2,500万円、妻の父→妻：2,500万円、妻の母→妻：2,500万円)
(夫の祖父→夫：2,500万円、夫の祖母→夫：2,500万円、妻の祖父→妻：2,500万円、妻の祖母→妻：2,500万円)
- 贈与者(親・祖父母)の年齢が60歳以上である場合には、どのような財産の贈与を受けた場合でも相続時精算課税制度を適用することができるため、建物面積が40㎡未満である場合や、セカンドハウス、投資用不動産などに対しても利用することができます。

■手続き

贈与年の翌年2月1日～3月15日に居住地所轄の税務署で確定申告しなければなりません。

必要書類	贈与税の申告書・相続時精算課税選択届出書	税務署
	贈与者や受贈者の戸籍謄本	市区町村役所
	マイナンバー関係書類	本人準備
	贈与者(親・祖父母)が60歳未満の場合のみ、下記の書類が追加で必要となります。	
	購入した土地・建物の全部事項証明書	法務局
	購入したマイホームの売買契約書の写し	本人所有

※定期借地権の物件の場合には、取引金額の一部について特例の対象にならない可能性があります。