

家づくりお役立ち情報 [相続対策・優遇制度]

「基礎控除」がポイント! 相続税の簡単なしくみ

2015年より相続税の基礎控除額が60%に引き下げられた影響で、相続税の課税対象者が増えています。相続税は事前に対策を行うことで回避することも可能な場合があるため、節税対策を積極的に活用する方が増えています。



たとえば、法定相続人が妻1人の場合の基礎控除額は3,600万円ですが、妻と子3人の計4人の場合は5,400万円となります。

◎相続税の計算、および小規模宅地等の特例などを活用した節税対策には細かい要件があります。詳しくは税理士などの専門家へご相談ください。

最大80%の評価減! 小規模宅地等の特例

「小規模宅地等の特例」という制度があり、住宅として使っていた土地・事業で使っていた土地・賃貸していた土地を相続した場合、その評価を相続税の計算上50%~80%減額できます。

例) 居住用の土地の評価が1億円の場合▶80%減の2,000万円に!

「小規模宅地等の特例」を二世帯住宅で活用

親と同居して建てた二世帯住宅を相続して住み続ける場合、居住用として330㎡までの土地の評価を80%減額できます。

「小規模宅地等の特例」を賃貸併用住宅で活用

親から相続した宅地で賃貸事業を継続する場合、貸付用として200㎡までの土地の評価を50%減額することができます。

～2014年12/31 改定 2015年1/1～現在

適用面積: 240㎡まで → 330㎡まで

居住形態: 同居のみ → 同居・独立型どちらも可

二世帯住宅が建てやすくなる

選択肢が増える

賃貸併用住宅の活用ができる

自宅に小規模宅地等の特例が使えるなくても、建物の賃貸住宅の割合によって敷地に適用できる

例) 建物の号が賃貸利用の場合は、敷地の号から貸付用として50%を減額できる

◎相続税の計算、および小規模宅地等の特例などを活用した節税対策には細かい要件があります。詳しくは税理士などの専門家へご相談ください。

子育て世帯または若者夫婦世帯に嬉しい2つの支援策

子育てエコホーム支援事業

子育て世帯※1または若者夫婦世帯※2が、エコホーム支援事業者※3と契約し、所有者(建築主)自らが居住する床面積50㎡以上240㎡以下の長期優良住宅またはZEH住宅を新築する場合、1戸あたり40~100万円を補助します。

- ※1 申請時点において、原則2005年4月2日以降に出生した子を有する世帯です。
- ※2 申請時点において夫婦であり、原則いずれかが1983年4月2日以降に生まれた世帯です。
- ※3 「エコホーム支援事業者」は、建築主に代わり交付申請等の手続きを代行し、交付を受けた補助金を建築主に還元する者として、予め本事業に登録をした住宅事業者です。

- Point 1 長期優良住宅は100万円**
ただし、以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を50万円/戸とします。
- ①市街化調整区域
 - ②土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう。)
- Point 2 ZEH住宅は80万円を補助**
ただし、以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を40万円/戸とします。
- ①市街化調整区域
 - ②土砂災害警戒区域又は浸水想定区域(洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう。)

Point 3 申請手続きと補助金の申請は「住宅事業者」を通じて行う

対象期間 交付申請は2024年3月中旬～予算上限に達するまで(遅くとも2024年12月31日まで)となっていますが、お早めの申請をおすすめします。
※条件の詳細については子育てエコホーム支援事業事務局にてご確認ください。

フラット35の金利を引き下げ

子育て世帯または若者夫婦世帯を対象に、住宅金融支援機構が提供する[フラット35]の金利を一定期間最大1.0%引き下げ、長期優良住宅やZEH住宅などを対象にした金利引き下げメニューとの併用も可能です。

対象者 2024年2月13日以降に資金を受け取られた方
※条件の詳細についてはフラット35子育てプラスにてご確認ください。

住宅取得等資金の贈与税非課税制度

期限までの間に、子どもや孫が父母、祖父母等から住宅取得等資金の贈与により住宅を取得した時、一定の条件を満たせば限度額まで非課税になるという制度です。この制度は、贈与税の基礎控除や、相続時精算課税制度と組み合わせて使うことも可能です。

- Point 1 「質の高い住宅」を取得する場合は、一般住宅に比べ、より多くの贈与税非課税枠を利用できる(最大1000万円)**
- Point 2 成人年齢の引き下げに伴い、2022年4月1日から受贈者の年齢は18歳から可能に**
- Point 3 贈与の基礎控除や相続時精算課税制度との併用が可能**
※住宅取得等資金の贈与を受けた場合、一定条件を満たすことで贈与者が60歳未満であっても相続時精算課税制度の選択が可能です。

期限 2026年12月31日

住宅の種類	非課税限度額
耐震・省エネまたはバリアフリー住宅	1000万円
その他の住宅	500万円

次の要件を満たす受贈者が非課税の特例の対象となります。

- 受贈者の要件**
- ・省エネ性能は断熱等性能等級5級以上かつ一次エネルギー消費等級6以上であること。
 - ・贈与者は受贈者の直系尊属であること。
 - ・贈与を受けた年の1月1日において、18歳以上であること。
 - ・贈与を受けた年の1年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること。
 - ・これまでに「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けたことがないこと。
 - ・自己の配偶者、親族などの一定の特別の関係がある人から住宅用の家屋の取得をしたものではないこと。
 - ・贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築等をし、居住すること。
- 適用対象財産**
- ・対象となる住宅用の家屋は日本国内にあるものに限られる。
 - ・新築家屋の登記簿上の床面積が40㎡以上240㎡以下で、かつ、その家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が受贈者の居住用であること。
- ※詳しくは税理士などの専門家へご相談ください。

住宅ローン減税拡充措置

住宅ローン減税制度は、住宅ローンを借入れて住宅を取得する場合に、取得者の金利負担の軽減を図るための制度です。毎年末の住宅ローン残高又は住宅の取得対価のうちいずれか少ない方の金額の0.7%が13年間に渡り所得税の額から控除されます。所得税から控除しきれない場合には、住民税からも一部控除されます。

- Point 1 毎年の住宅ローン残高の0.7%を13年間に、所得税から控除**
※住宅ローン控除を利用できるのは年収が2000万円以下の方に限ります。
- Point 2 新築住宅の床面積要件が50㎡から40㎡へと緩和**
※2024年までに建築確認をした住宅が対象で、年間の所得が1000万円以下の方に限ります。
- Point 3 2050年カーボンニュートラルを目指すために、認定住宅等の省エネ性の条件により優遇措置が細かく設定**

期限 2025年12月31日
※2024年1月から住宅ローン減税を受けるには省エネ基準に適合する必要があります。(控除率0.7%)

新築/既存等	住宅の環境性能等	借入限度額				控除期間
		2022年	2023年	2024年入居	2025年入居	
新築住宅 買取再販 ⁽¹⁾	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	5,000万円		4,500万円		13年間 ⁽²⁾
	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		
	省エネ基準に適合しない「その他の住宅」 ⁽²⁾	3,000万円		0円 ⁽²⁾		
既存住宅	長期優良住宅・低炭素住宅 ZEH水準省エネ住宅 省エネ基準適合住宅	3,000万円				10年間
	省エネ基準に適合しない「その他の住宅」	2,000万円				

(1) 宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の居住用家屋。
(2) 省エネ基準を満たさない住宅。2024年以降に新築の建築確認を受けた住宅、住宅ローン減税の対象外。
(※)2023年末までに2026年の建築確認を受けた住宅に2024・2025年に入居する場合は、借入限度額2,000万円・控除期間10年間

住宅取得等資金の贈与に「相続時精算課税選択の特例」を活用

個人から現金や不動産などの財産の贈与を受けた場合、通常は贈与税がかかります。2026年12月31日までの間に、父母または祖父母から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、一定の額まで非課税になる「住宅取得等資金の贈与税非課税制度」があります。住宅の契約年により非課税の金額が異なりますが、2026年12月までに質の高い住宅^(※1)を取得した場合、非課税金額は1000万円です。また、親世代から子世代への贈与をスムーズにする目的で作られたのが、相続時精算課税制度です。これは原則として60歳以上の父母または祖父母から、18歳以上の推定相続人である子または孫に対し、財産を贈与した場合において選択できる贈与税の制度です。

父母または祖父母から住宅取得等資金の贈与を受けた場合に限り、贈与者の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税を選択することができます。これを「相続時精算課税選択の特例」と言います。この制度は、贈与を受けた額の2500万円までが非課税となります。

「住宅取得等資金の贈与税非課税制度」と「相続時精算課税選択の特例」を組み合わせることで、最大で3500万円^(※2)が非課税で贈与可能になります。

例) 住宅取得等資金の贈与税非課税枠 + 相続時精算課税選択の特例 2500万円 = 最大 3500万円^(※2)

(※1) 質の高い住宅とは省エネルギー性の高い住宅、耐震性の高い住宅、バリアフリー性の高い住宅のことを指します。
(※2) 細かい条件等は国税庁のホームページや税理士へご確認ください。

適用対象者	・贈与者は父母または祖父母 ・受贈者は贈与者の推定相続人である18歳以上の子または18歳以上の孫
限度額と要件	限度額は一生を通じて2500万円。限度額を超える部分には一律20%の税率を乗じて計算。贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅の引き渡しを受け、居住する。
適用対象財産	住宅取得等資金に限られる。取得する住宅の広さは40㎡以上 ^(※1) が要件。
相続発生時の精算	生前贈与と分る相続税評価額に加算して相続税を計算。その場合、贈与時の価額で合算。相続税の基礎控除内であれば、贈与時に支払った贈与税は還付。基礎控除以外となった場合には、相続税額から贈与税額を差し引くことができる。

(※1) ただし40㎡~50㎡未満の住宅の場合は年収1000万円以下。

「相続時精算課税選択の特例」のメリット

- ① 一般の相続時精算課税制度とは異なり、父母または祖父母の年齢制限がなくなります。
- ② 住宅の新築だけでなく、敷地の資金も対象になります。

「相続時精算課税選択の特例」のデメリット

- ① 贈与と財産は住宅取得等資金に限られます。

※各種制度・税制などの掲載内容は制度運用中でも変わる場合があります。 ※制度を利用される前には、税理士などの専門家へご相談ください。
※「相続時精算課税選択の特例」は住宅取得等資金に限られ、一般の相続時精算課税制度とは異なります。