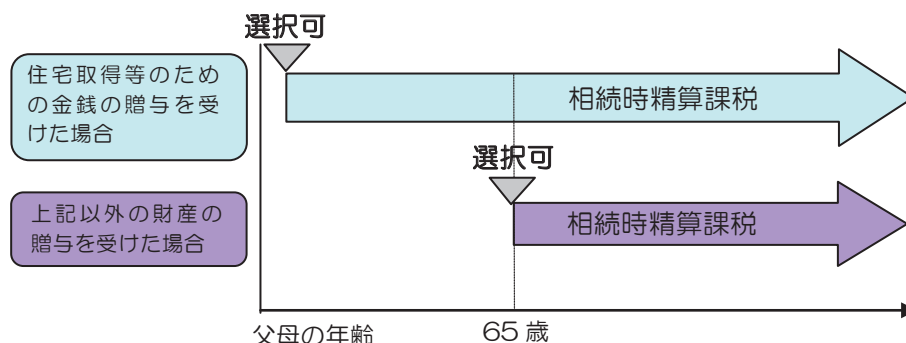


3 相続時精算課税選択の特例

(1) 特例の概要

平成 15 年 1 月 1 日から平成 26 年 12 月 31 日までの間に、原則として父母からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の対価に充てるための金銭を取得した場合で、一定の要件を満たすときには、贈与者がその贈与の年の 1 月 1 日において 65 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。



(2) 適用要件

この特例の適用を受けるには、次の要件のいずれにも該当する必要があります。

イ 受贈者の要件

下記の要件のほか「住宅取得等資金の非課税」の「イ 受贈者の要件」(61 ページ参照)の 3 から 7 までの要件のいずれにも該当する必要があります。

要 件
贈与を受けた時に贈与者の直系卑属（贈与者は受贈者の直系尊属）である推定相続人であること。

ロ 住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の要件

「住宅用の家屋の新築」には、その新築とともにするその敷地の用に供される土地等又は住宅の新築に先行してするその敷地の用に供されることとなる土地等の取得を含み、「住宅用の家屋の取得又は増改築等」には、その住宅の取得又は増改築等とともにするその敷地の用に供される土地等の取得を含みます。

また、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ます。

A 新築又は取得の場合の要件

下記の要件のほか「住宅取得等資金の非課税」の「ロ 住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の要件」の「A 新築又は取得の場合の要件」(61 ページ参照)の 2 の要件に該当する必要があります。

要 件
新築又は取得した住宅用の家屋の登記簿上の床面積（マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）が <u>50 ㎡以上</u> 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の用に供されるものであること。

B 増改築等の場合の要件

下記の要件のほか「住宅取得等資金の非課税」の「ロ 住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の要件」の「B 増改築等の場合の要件」(62 ページ参照)の 2 及び 3 の要件に該当する必要があります。

要 件
増改築等後の住宅用の家屋の登記簿上の床面積（マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）が <u>50 ㎡以上</u> 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の用に供されるものであること。

(注) 「新築」には、贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日において屋根（その骨組みを含みます。）を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後の状態にあるものが含まれます。また、「増改築等」には、贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日において増築又は改築部分の屋根（その骨組みを含みます。）を有し、既存の家屋と一体となって土地に定着した建造物として認められる時以後の状態にあるものが含まれます。

なお、「取得」の場合には、これらの状態にあるものが含まれませんので、贈与を受けた住宅取得等のための金銭を建売住宅又は分譲マンションの取得の対価に充てている場合でも、贈与を受けた年の翌年3月15日までにその引渡しを受けていなければ、この特例の適用を受けることはできません。

ハ 申告の手続

この特例は、贈与税の申告書の提出期間内（5ページ参照）に贈与税の申告書及びその添付書類（43ページ又は45ページの㊸－1又は㊸－2の「添付書類一覧」参照）を提出した場合に限り、その適用を受けることができます。

Q & A 「相続時精算課税選択の特例」の適用後の贈与

問： 私は、平成23年中に父（満63歳）から住宅取得のための資金として1,500万円の贈与を受け、平成23年分の贈与税の申告では「住宅取得等資金の非課税」と「相続時精算課税選択の特例」の適用を受けています。

平成24年中に父から、自動車の購入資金として300万円の贈与を受けました。

私の平成24年分の贈与税はどのような申告になりますか。

答： 「相続時精算課税選択の特例」の適用を受けた場合には、その特例の対象となる住宅取得等資金の贈与があった年分以降、その特例に係る特定贈与者から贈与を受けた財産については、たとえ特定贈与者が65歳に達していなくとも財産の種類に関わらず、全て相続時精算課税の適用を受けることとなります。

したがって、あなたが贈与を受けた自動車の購入資金は、相続時精算課税を適用して申告することになります。

《所得税の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除を適用する場合》

「住宅取得等資金の非課税」又は「相続時精算課税選択の特例」のいずれかの適用を受ける人が、所得税の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合において、次の1の金額が2の金額を超えるときには、その超える部分に相当する住宅借入金等の年末残高については、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用はありませんのでご注意ください。

- 1 「住宅借入金等の金額」
 - 2 住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等（以下「住宅の取得等」といいます。）の対価の額又は費用の額（注1）から、「その贈与の特例を受けた部分の金額」を差し引いた額（注2）
- （注1） 1の住宅借入金等のうちにその住宅用の家屋の敷地の用に供されている一定の土地等の取得に係るものがある場合には、その土地の対価を含みます。
- （注2） 平成23年6月30日以後に住宅の取得等に関する契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額も差し引きします。

《適用要件を満たさないこととなった場合の修正申告等について》

「住宅取得等資金の非課税」又は「相続時精算課税選択の特例」のいずれかの特例の適用を受けて平成24年分の贈与税の申告をした人が、次の1又は2の事由に該当した場合には、これらの特例の適用を受けることはできませんので、平成26年2月28日までに、平成24年分の贈与税について修正申告書の提出及びその修正申告書の提出により納付することとなる税額の納付をしなければなりません。

なお、平成24年分の贈与税の申告で、「相続時精算課税選択の特例」の適用を受けていた人が次の1又は2の事由に該当した場合には、相続時精算課税選択届出書の提出はなかったものとみなされます。

- 1 「平成25年3月15日までに住宅用の家屋の新築又は取得をしたが居住していない人」又は「同日までに住宅用の家屋の新築に係る工事が完了（その工事の状態が屋根（その骨組みを含みます。）を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後の状態まで工事が進行しているものに限ります。）していない人」が、平成25年12月31日までにその住宅用の家屋に居住していない場合
- 2 「平成25年3月15日までに増改築等をしたが居住していない人」又は「同日までに増改築等に係る工事が完了（増築又は改築部分の屋根（その骨組みを含みます。）を有し、既存の家屋と一体となって土地に定着した建造物として認められる時以後の状態まで工事が進行しているものに限ります。）していない人」が、平成25年12月31日までにその住宅用の家屋に居住していない場合