



3月に入りようやく寒さが和らぎ、あたたかい日が続いています。春の訪れを感じるとともに、桜の開花も待ち遠しい季節となりますね。花粉症の方には、辛い季節にもなるかと思しますので、ご自愛ください。

## 住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税特例

**令和6年1月1日から令和8年12月31日まで**の間に父母や祖父母などの直系尊属から贈与により自己の居住の用に供する住宅の家屋の新築、取得又は増改築等（以下「新築等」といいます。）の対価に充てるための金銭（以下「住宅取得等資金」といいます。）を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、**贈与税が非課税**となります。

### 【受贈者ごとの非課税限度額】

|              |  |
|--------------|--|
| 非課税枠<br>の上限額 | 省エネ等住宅 <sup>※</sup> ：1,000万円   |
|              | ※省エネ等住宅基準等：①断熱当性能等級5又は一次エネルギー消費量等級6以上 ②耐震等級2以上又は免震建築物<br>③高齢者等配慮対策等級3以上 など |
|              | 上記以外の住宅：500万円  |

### 【受贈者等の要件】

- 贈与を受けた時に贈与者の直系卑属であること。  
(注) 配偶者の父母（又は祖父母）は直系尊属に当たりませんが、養子縁組をしている場合は該当します。
- 贈与を受けた年の1月1日現在で**18歳以上**であること
- 贈与を受けた年の合計所得金額が**2,000万円以下**（新築等をした住宅用の家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満の場合は、1,000万円以下）であること
- 2023年以前の贈与税申告で、「住宅取得等資金贈与の非課税」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を取得したものではないこと、又はこれらの人との請負契約等により新築若しくは増改築等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行うこと
- 贈与を受けた時に、日本国内に住所を有し、かつ、日本国籍を有していること
- 贈与を受けた年の**翌年3月15日までに**その家屋に**居住すること**又は同日後遅滞なくその家屋に**居住することが確実にあると見込まれること**

【住宅等の要件】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。

| 新築又は取得の場合  | 増改築の場合  |
|--|---|
| ① 登記簿上の床面積（マンションは専有面積）が40㎡以上240㎡以下で、かつ床面積の2分の1以上が居住用であること                | ① 増改築後の登記簿床面積（マンションは専有面積）が40㎡以上240㎡以下であること                      |
| ② 昭和57年1月1日以後に建築されたもの  | ② 家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が居住の用に供されること                              |
| ③ 地震に対する安全性を満たすことが、「耐震基準適合証明書」等により証明されたもの                                | ③ 増改築に係る工事費用の額が100万円以上であること。また、工事費用のうち2分の1以上が、居住部分の工事に充てられていること |
| ④ （耐震基準に適合しない住宅の場合）住宅の取得日までに耐震改修工事の申請等を行い、贈与の翌年3月15日までに耐震基準に適合すると証明されたもの | ④ 増改築は自己が所有かつ居住している家屋に対して行われたもので、一定の工事に該当することについて証明する書類があること    |

夫婦で資金を出し合って住宅を購入し、夫婦の共有名義とする場合には、夫婦の**それぞれが、それぞれの親から、住宅取得等資金贈与の非課税**を利用して贈与を受けることも可能です。**省エネ等住宅**であれば、1,000万円ずつの非課税限度額をそれぞれ利用できるため、最大で2,000万円の贈与を非課税で受けられることになります。ただし、**夫の父**から夫と妻にそれぞれ1,000万円贈与を受けても、妻は**義理の父親**から贈与を受けたため、**非課税にならない**ので注意が必要です。



### 【会社への回収不能貸付金は相続財産？】

経営者が亡くなった際に、経営者が会社に対して、貸付を行っており、会社の資金繰りが成り立っている状態や、貸付金の回収が見込めないケースもあるかと思いますが、それでも、貸付金を相続財産に計上しなければならないのかと考えられるかと思いますが。

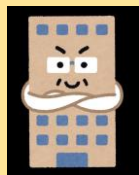
結論から言うと、被相続人の**貸付金**は、相続財産に含み、**相続税の課税対象**とする必要があります。評価額は元本の価額と利息の価額との合計額です。

ただし、その貸付金の全部や一部が回収不能と認められる場合には、所定の金額は元本の価額に算入しないでよいとされています。

ただ、回収不能と認められるには、単に「債務超過の状態である」「赤字が続いている」「金融機関から融資の返済の猶予を受けている」などの理由では、客観的に債権の回収不能とみなされず、相続財産に含んで計算しなければなりません。

相続財産の除外対象になるには、**会社更生法の更正手続き**や**民事再生法の再生手続き**が開始しているなどの客観的な事実が必要です。

以上のことから、事前に経営者からの貸付金が多いと思われる場合は、残高を確認しておき、対策を考え、早期に精算する方法などを、検討される必要があるかと思いますが。



### 一時払いと年金払いの保険金～どちらも相続財産？

【Q】生命保険の死亡保険金として、一時払いと、10年間の年金払いで受け取る保険金があります。一時払いで受け取る保険金は、相続財産とみなされると思いますが、年金払いの分も同様に相続財産となるのでしょうか？

【A】被相続人の死亡で相続人やその他の人が生命保険金を取得した場合には、保険契約にかかる保険料のうち被相続人が負担した保険料の割合に相当する部分の生命保険金を、受取人が相続・遺贈で取得したものとみなされます。

この生命保険金には、一時金の支払いを受けるもののほか、**年金の方法**により支払いを受けるものも含まれます。

年金の方法により、支払いや支給を受ける生命保険金の額は、**定期金に関する権利**の評価の規定で計算した金額によるものとされます。

生命保険金を年金形式で受け取る場合は、「**定期金評価**」をしたうえで、非課税枠である「500万円×法定相続人の数」を適用することができます。

**定期金に関する権利**の評価は、すでに給付事由が発生している場合と、給付事由が発生していない場合とで異なります。定期金給付事由が発生していないもののうち、契約に解約返戻金を支払う旨の定めがある場合は、「**解約返戻金の金額**」が評価額になりますので、計算は不要です。

実際の計算は複雑ですが、国税庁ホームページの「定期金に関する権利の自動計算」でもできるので活用してみてください。

[https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/nofu-shomei/teikikin/teikikin\\_menu.html](https://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/nofu-shomei/teikikin/teikikin_menu.html)

### ※スタッフブログ※

弊所ホームページにて、**事務所スタッフによるブログ**を公開しております。税務にまつわる話や日常のできごとなどを掲載しておりますので、ぜひお気軽にご覧ください。<img alt="arrow icon" data-bbox="915 775 935 785"/>

<http://www.uk-g.co.jp/blog/>



## 優経税理士法人

(経済産業省認定) 経営革新等支援機関

〒162-0825 東京都新宿区神楽坂 6-48 TOMOS 神楽坂 4 階

TEL03-5206-7457 FAX03-5206-7458

✉ [ukz@uk-g.co.jp](mailto:ukz@uk-g.co.jp) 🌐 <http://www.uk-g.co.jp>



いつでもお気軽に  
お問い合わせください。  
スタッフ一同、心よりお  
待ちしております。