

## 確定申告の適用誤り

会計検査院により住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）等の適用誤りが指摘されています。住宅ローン控除は居住年によって適用要件、適用期間、控除率が異なることや他の優遇政策との選択適用であるためご注意ください。

**誤り事例1** 贈与税の住宅取得等資金の贈与の特例を受けている場合、住宅ローン控除を受けるときに家屋の取得価額等から贈与の特例を受けた金額を控除していなかった。

〔説明〕住宅ローン控除は、家屋と土地の取得価額を上限に住宅ローンの年末残高に対して控除率を乗じて税額控除の金額を計算します。住宅取得等資金の贈与があれば、住宅購入にあつてフルローンの必要はないはずですが実際には諸費用や家財の調達のためにも多めにローンを組むこともあります。指摘された事案は、住宅購入金額から贈与の特例金額を控除した金額が住宅ローン年末残高より少ない場合に修正申告を求められることとなります。

### 〔贈与(税)の特例〕

#### A：直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税

一定の受贈者がその父母等から贈与により住宅用家屋の新築、取得又は増改築等（以下新築等という）の対価に充てるための金銭（以下住宅取得等資金）の取得をし、一定の要件を満たす住宅用家屋の新築等を行ったときは、その贈与により取得し住宅取得等資金のうち非課税限度額までの金額については贈与税が課税されません。

#### 〔非課税限度額〕

契約日（消費税 8%の住宅用家屋）	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成 28 年 1 月 1 日～平成 32 年 3 月 31 日	1,200 万円	700 万円
平成 32 年 4 月 1 日～平成 33 年 3 月 31 日	1,000 万円	500 万円
平成 33 年 4 月 1 日～平成 33 年 12 月 31 日	800 万円	300 万円
契約日（消費税 10%の住宅用家屋）	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成 31 年 4 月 1 日～平成 32 年 3 月 31 日	3,000 万円	2,500 万円
平成 32 年 4 月 1 日～平成 33 年 3 月 31 日	1,500 万円	1,000 万円
平成 33 年 4 月 1 日～平成 33 年 12 月 31 日	1,200 万円	700 万円

#### B：住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例

自己の居住の用に供する一定の家屋を取得する資金の贈与を受ける場合は贈与者が 60 歳未満の父母等からの贈与についても相続税精算課税制度の特別控除

(2,500万円)を適用することができます。

**誤り事例2** 住宅ローン控除と居住用財産を譲渡した場合の譲渡所得税の課税の特例と重複適用してしまった。

【説明】原則として租税特別措置法の優遇政策は重複して適用することは認められませんので修正申告を求められることとなります。

**【譲渡所得税の課税の特例】**

**C：居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（軽減税率）**

一定の要件に該当する居住用財産である土地等や建物等を譲渡した場合の長期譲渡所得金額（6,000万円以下の部分）には軽減税率（10%）が適用されます。

**D：居住用財産の譲渡所得の特別控除（3,000万円控除）**

居住用財産の譲渡に係る課税譲渡所得金額の計算上 3,000万円を控除することができます。

重複適用の可否	贈与の特例		所得の特例	
	A非課税	B精算課税	C軽減税率	D 3,000万円控除
住宅ローン控除	可能*	可能*	不可	不可

上記のほか、特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例等の適用を受けている場合も住宅ローン控除の適用はできません。

**誤り事例3** 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税については、その適用を受ける年分の所得税の合計所得金額が2,000万円超であったが、非課税を適用し申告してしまった。

【説明】優遇政策には適用要件というものがあります。対象となる土地や建物について物的要件や人的要件もあります。人的要件である所得要件の確認ミスとして修正申告を求められることとなります。

優遇政策	所得要件
住宅ローン控除	納税者：合計所得金額 3,000万円以下
A：住宅取得等資金の贈与税の非課税	特定受贈者：合計所得金額 2,000万円以下

B：住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例、C：居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例、D：居住用財産の譲渡所得の特別控除については、特定受贈者、納税者に対する所得要件はありません。

上述のように優遇政策の適用にあたっては細かな確認が必要になりますので、確定申告をされる時は弊所までご連絡をお願いします。