

Vol.66

今回は **所得税・資産税**

相談事例
紹介

会員相談室

相談委員 **引地 栄二** (日本橋支部)

電話相談
受付 午前10時～11時50分
時間 午後1時～2時40分
03-3354-8520

事前予約
面面相談・随時相談
03-5919-7157

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除と住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例を受ける場合の注意事項

事例 平成26年9月に居住の用に供するため中古マンションを購入した。購入資金とその用途は次のとおりである。

- 【購入資金】 2,100万円
- 銀行からの住宅借入金 1,600万円
- 父親からの贈与(現金) 500万円
- 【購入資金の用途】 2,100万円
- 中古マンションの購入対価 2,000万円
- 仲介手数料及び登記費用 100万円

この場合、銀行からの住宅借入金について「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」を、また、父親からの贈与(現金)について「住宅取得等資金の贈与税の非課税」の規定をいずれも適用できるか。

なお、過去に住宅取得等資金の贈与税の非課税の適用を受けたことはなく、今回、特例の適用を受けるための他の要件はすべて満たしているものとする。

回答 「住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」と「住宅取得等資金の贈与税の非課税」の規定をいずれも適用することは可能だが、それぞれの適用を受ける金額の合計額が住宅の購入対価を超えることはできない。

ただし、特にどちらが優先というのではなく、銀行からの住宅借入金と父親からの贈与(現金)のどちらの資金を住宅の購入対価に充てたのか実質で判断する。

実質判断が困難な場合、どちらの資金を住宅の購入対価に充てたのか、納税者が任意に判断して差し支えないものと思われる。

検討 I 関連条文

住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(以下「措法41」という。)において、「居住者の住宅借入金等の金額の合計額が住宅の取得等に係る対価の額(住宅取得等資金の贈与を受けた場合には、住宅の取得等に係る対価の額から住宅取得等資金の贈与税の非課税(以下「措法70の2」という。))又は住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例(以下「措法70の3」という。)の適用を受けた金額を控除した金額。以下同じ。)を超える場合には、住宅借入金等の金額の合計額は、住宅の取得等に係る対価の額に達するまでの金額とする」と規定されている(措令26⑤、措通41-23)。

これを算式で示すと、次のとおりである。あくまでも、「住宅借入金等の金額の合計額が住宅の取得等に係る対価の額を超える場合」が前提である。

措法41のみを適用する場合	住宅借入金等の金額の合計額 > 住宅の取得等に係る対価の額 ∴ 住宅の取得等に係る対価の額
措法41と措法70の2を適用する場合	住宅借入金等の金額の合計額 > 住宅の取得等に係る対価の額 - 措法70の2の適用を受けた金額 ∴ 住宅の取得等に係る対価の額 - 措法70の2の適用を受けた金額
措法41と措法70の3を適用する場合	住宅借入金等の金額の合計額 > 住宅の取得等に係る対価の額 - 措法70の3の適用を受けた金額 ∴ 住宅の取得等に係る対価の額 - 措法70の3の適用を受けた金額

以上のように、措法41の適用を受ける金額と措法70の2又は措法70の3の適用を受ける金額との合計額が住宅の購入対価を超えることはできない。

II 住宅の取得等に係る対価の額

次に、「住宅の取得等に係る対価の額」の範

囲が問題になる。具体的には、本事例の場合、仲介手数料及び登記費用の100万円が住宅の取得等に係る対価の額に含まれるかどうかであるが、これについて主な例示を示すと次のようになっている。

	措法41 (措通41-24~41-26)	措法70の2・措法70の3 国税庁ホームページ質疑応答事例
1. 住宅の取得等に係る対価の額に含まれるもの	(1) 家屋と一体として取得した電気設備等の附属設備 (2) 居住の用に供する前にした修繕費用等 (3) 区分所有家屋の場合の廊下、階段等の共用部分 (4) 家屋等と同一者から取得したきん少な価額の門、塀等の構築物、電気器具等	(1) 家屋と一体として取得した電気設備等の附属設備 (2) 建築の請負業者以外の建築士に支払った家屋の設計料
2. 住宅の取得等に係る対価の額に含まれないもの	(1) 債務に係る利息や事務手数料 (2) 門、塀等の構築物、電気器具等で上記1(4)以外のもの	(1) 売買契約書等にちょう付した印紙 (2) 不動産仲介手数料 (3) 不動産取得税・登録免許税

上記のように法令ではなく通達や質疑応答レベルではあるが一定の目安は示されている。

要するに基本的には、住宅の取得等に係る対価の額とは、新築の場合には住宅用家屋の新築工事の請負契約における請負代金であり、取得の場合には住宅用家屋の売買契約における売買代金の額であると解されている。

この点、不動産仲介手数料等を含めることとされている減価償却費の計算における取得価額や譲渡所得の計算における取得費とは異なる。

(所基通37-5、38-8、38-9、38-9の3、38-10、38-11、49-3、49-4)

したがって、本事例の場合、措法41及び措法70の2の適用対象となる住宅の取得等に係る対価の額は中古マンションの購入対価の2,000万円のみであり、仲介手数料及び登記費用に充てた100万円は含まれない。

(注) 措法41では「住宅の取得等に係る対価の額」(措令26⑤)といい、措法70の2・措法70の3では「(住宅用家屋の)新築、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭」といって、いずれも「取得等の対価」に限定している。

これに対し、譲渡所得の取得費では「その資産の取得に要した金額」(所法38)といい、減価償却資産の取得価額では「当該資産の購入の対価(引取運賃、荷役費、運送保険料、購入手数料、関税その他当該資産の購入のために要した費用がある場合には、その費用の額を加算した金額)」といっている。「取得(購入)に要した金額」という表現が用いられ、単なる「対価」よりも広い範囲と解釈できる。

III 措法70の2・措法70の3における住宅取得等資金

措法70の2・措法70の3において、それぞれ「・・・贈与により住宅取得等資金の取得をした日の属する年の翌年3月15日までに当該住宅取得等資金の全額を住宅用家屋の新築・・・のための対価に充てて・・・」とあり、住宅取得等資金の全額を住宅用家屋の新築等の対価に充てる必要がある。

つまり、本事例の場合、父親からの贈与(現

金)500万円の内いくらかまでを住宅取得等資金とするかがポイントとなる。したがって、銀行からの住宅借入金1,600万円については全額、措法41を適用し、父親からの贈与(現金)500万円の内400万円については全額を住宅用家屋の新築等の対価に充てたものとして措法70の2を適用し、父親からの贈与(現金)500万円の内100万円について単なる現金贈与として暦年課税の贈与税の適用を受け基礎控除110万円以下のため贈与税がかからないという方法を選択することも可能である。

IV 参考

措法41の適用を受ける場合で、措法70の2・措法70の3の適用があるときには、「住宅借入金等特別控除額の計算明細書」の付表1「補助金等の交付を受ける場合又は住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合の取得対価の額等の計算明細書」を申告書に添付することとされている。

離婚した元妻が保険金受取人のままとされている元夫の生命保険料控除

事例 甲は昨年離婚したが元妻乙を受取人とする生命保険に加入し保険料を月払いしている。離婚後も受取人の変更をしていないが何か問題はあるか。

回答 離婚後に支払った保険料は、所得税の生命保険料控除の対象とならない。また、この状況のまま甲が死亡し乙が死亡保険金を受け取った場合、乙はその生命保険金等を遺贈により取得したものとみなされ相続税の課税対象となるが、相続税の計算において生命保険金等の非課税の適用を受けることはできない。

I 所得税の生命保険料控除

生命保険料控除の対象となる生命保険契約等とは、その保険金等の受取人のすべてが保険料等負担者又はその配偶者その他の親族であることが要件となっている(所法76⑤⑥)。

生命保険料控除の対象となる保険料等に該当するかどうかは、保険料等を支払った時の現況により判定することとされている(所基通76-1)。

したがって、本事例の場合、離婚前に支払った保険料については生命保険料控除の対象となるが、離婚後に支払った保険料については生命保険料控除の対象とならない。

生命保険料控除における受取人の要件をまとめると次のとおりである(所法76⑤~⑨)。

保険契約	受取人
新生命保険契約等 旧生命保険契約等 介護医療保険契約等	保険料等負担者又はその配偶者その他の親族
新個人年金保険契約等 旧個人年金保険契約等	保険料等負担者又はその配偶者

II 相続税の生命保険金等の非課税

相続税の計算における生命保険金等の非課税は、相続人の取得した生命保険金等に限定されている(相法12①五)。

したがって、本事例の場合、甲死亡時に乙は配偶者ではないため相続人とはならず生命保険金等の非課税の適用を受けることができない。

注) 内容は、平成26年4月1日現在の法令等に基づいています。

本事例紹介は、会員の業務上の諸問題解決支援の一環として掲載しています。文中の税法の解釈等見解にわたる部分は、執筆者の私見(参考意見)ですので、実際の申告等税法の解釈適用に当たっては、会員ご本人の責任において行ってください。