

# 住宅の非課税贈与額の拡大時期先送りの影響は不透明

2016年8月25日

8月25日の毎日新聞は、政府が24日の閣議で、消費税率10%への引き上げを2017年4月から19年10月に再延期することに伴い、軽減税率など関連施策を軒並み2年半先送りする税制改正案を9月召集の臨時国会に提出すると報じた。この改正案によると、消費税増税の負担を和らげる住宅ローン減税や、親や祖父母から住宅購入資金を贈与された人に非課税枠を設ける措置は21年末まで適用期間が延ばされる。

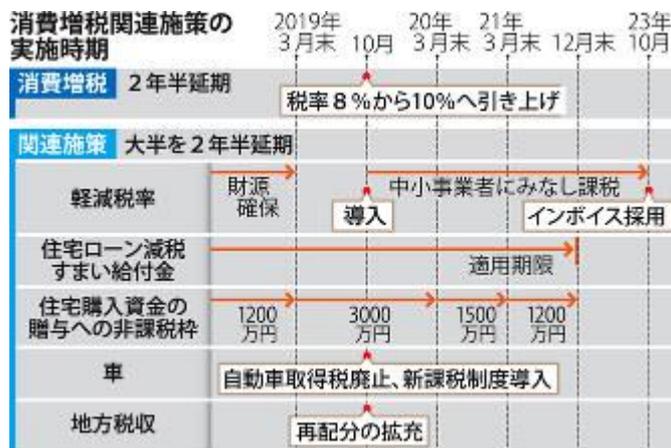
改正案に依れば、住宅ローン残高に応じて税負担が最大で500万円軽くなる減税措置や、所得が一定以下の人が住宅を買う時に最大30万円を受け取れる「すまい給付金」は21年末まで期限を延ばされる。また、現在1200万円まで認められている住宅購入資金の贈与に対する非課税枠の見直し時期も全体として遅らせ、19年4月～20年3月末に最大の3000万円まで拡大した上で、21年末にかけて段階的に縮小される（図表1）。

このような、改正案の住宅市場への影響であるが、特に消費税率10%への引き上げを意識して、住宅建設の駆け込みとその後の反動減を均すために設けられた、住宅購入資金の非課税贈与額の大幅拡大が2年半後ろ倒しとなることにより、最大3000万円という大きな贈与非課税措置を期待していた需要層にとっては、それが後ろ倒しになることによる需要の先送り効果は無視できないものがあると考えられる。

一般社団法人不動産流通経営協会（FRK）が、2015年7月に公表した「不動産流通業に関する消費者動向調査」（調査時点は2015年6月）によると、住宅購入資金の非課税贈与制度の利用者の割合は全体で約11%、世帯主の年齢が若いほど利用率が高く、また、利用者中、受贈額が1000万円を超える者の割合も15%程度あり、今回の非課税贈与額の拡大の延期は、相当程度、住宅取得時期の延伸に影響が及ぶことが予想されるからである（図表2-1, 2）。

但し、贈与に依存しない住宅の建設・購入計画層にとっては、インフレ期待が高まらない中とは言え、消費税率が現状の8%のうちに意思決定をした方が有利であるとの判断もありうることから、当面の住宅市場全体の影響についてはさらに不透明感が強まっており、実際のところ何とも言えないというのが実情である。

（図表1）消費増税関連施策の実施時期

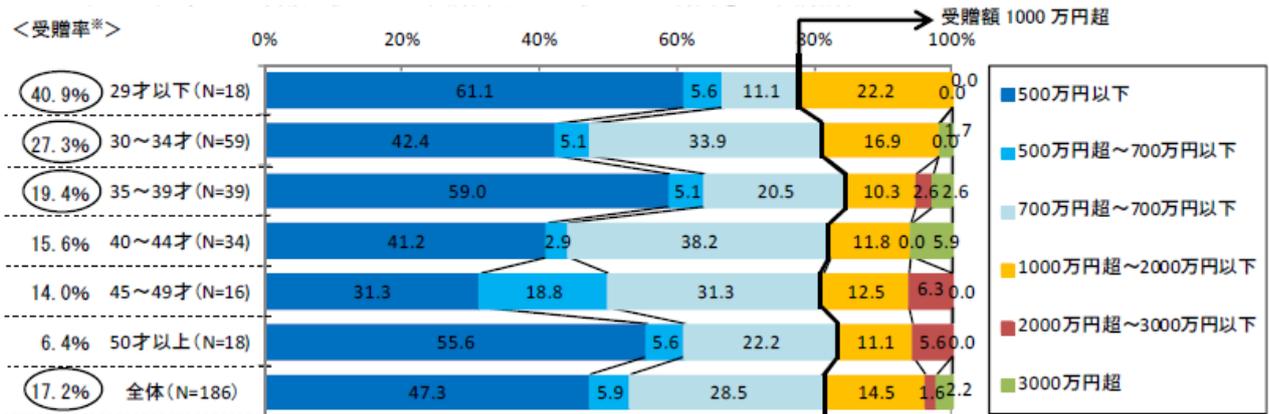


（注）毎日新聞朝刊（2016.8.25）による。

(図表 2-1) 世帯主の年齢別「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度」の利用状況



(図表 2-2) 世帯主の年齢別親からの受贈率及び「親からの贈与」の受贈額



\* 利用率は、各年齢層の世帯総数に対する親からの贈与利用者の割合。また、「全体」には世帯主の年齢が無回答の場合を含む。

- (注) 1. 一般社団法人不動産流通経営協会「不動産流通に関する消費者動向調査」(2015.7)による。  
 2. アンケート回答総数は1083である。

(荒井 俊行)