

住宅取得等資金贈与の特例

～消費税の税率に応じた非課税枠が創設されました～

税務・財務に関する情報を使いこなすことができれば、
より豊かな人生が送れるものと確信しています。

私どもは、情報を、どう使いこなすか？につきまして、
何らかのお役に立てればと願っております。

情報に目を通していただき、ご自身にどう当てはめたらよいのか！
お考えいただき、お分かりにくい点につきまして、弊社の担当者が
お伺いした場合に、一緒に検討させていただきたく存じます。

税務・財務に関する情報の提供を通じて、お客様の繁栄と、平安に、
少しでも貢献できればと願います。

友 弘 正 人

株式会社トータル財務プラン



税理士法人トータル財務プラン

行政書士法人トータル財務プラン

友弘正人公認会計士事務所

〒651-0087

神戸市中央区御幸通3丁目1番8号 ライオンズ三宮ビル2階

TEL:078-221-7711 / FAX:078-221-7717

<https://www.topp.co.jp>

e-mail info@topp.co.jp

住宅取得等資金贈与の特例

～消費税の税率に応じた非課税枠が創設されました～

1 はじめに

結婚や子供が産まれたことを機にマイホームの購入を考える方は少なくないと思います。また、消費税率が10%に引き上げられる前にマイホームの購入を検討されている方もあるかと思います。

その際に、両親や祖父母から資金援助を受けたら贈与税がかかるのでは？

このような場合に、一定額まで贈与税が非課税となる「住宅取得等資金贈与の特例」についてご紹介します。

2 制度の概要

平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間に父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得または増改築等（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、贈与税額が一定額まで非課税となります。

3 適用要件

1. 受贈者の要件

- ① 贈与を受けた時に受贈者が日本国内に住所を有していること
- ② 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）であること
- ③ 贈与を受けた年の1月1日において、20歳以上であること
- ④ 贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること
- ⑤ 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
- ⑥ 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であると見込まれること

- ⑦ 受贈者の配偶者、親族などの一定の特別の関係がある方から住宅用の家屋を取得したものでないこと、又はこれらの方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
- ⑧ 平成26年分以前の年分において、旧非課税制度（平成22・24・27年度の各税制改正前の「住宅取得等資金の贈与税の非課税」のことをいいます。）の適用を受けたことがないこと

2. 住宅用家屋の新築等をした場合の要件

① 新築又は取得をした場合の要件

- 1) 新築又は取得をした住宅用の家屋の登記簿上の床面積が50㎡以上240㎡以下で、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
- 2) 取得をした住宅用の家屋が次のいずれかに該当するものであること
 - ・ 建築後使用されたことのない住宅用の家屋
 - ・ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、その取得の日以前20年以内（耐火建築物の場合は25年以内）に建築されたもの
 - ・ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、耐震基準に適合するものであることにつき、一定の書類により証明がされたもの
 - ・ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋（上記④及び⑤に該当しないものに限り）で、その住宅用の家屋の取得の日までに、その住宅用の家屋の耐震改修を行うことを都道府県知事などに申請し、贈与を受けた年の翌年3月15日までにその耐震改修によりその住宅用の家屋が耐震基準に適合することとなったことにつき証明がされたもの

② 増改築等をした場合の要件

- 1) 増改築等をした後の住宅用の家屋の登記簿上の床面積が50㎡以上240㎡以下で、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
- 2) 増改築等の工事が、自己が所有し、かつ、居住している家屋に対して行われたもので、その工事が一定の修繕や模様替えに該当すること
- 3) 増改築等の工事に要した費用の額が100万円以上であること

3. 手続き要件

この制度は、贈与税の申告期間内に贈与税の申告書及び添付書類等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。

※税額がゼロでも期間内の申告が必要です。

4 非課税限度額

1. 新築等の消費税等の税率が 10%の場合 (※2、※3) (H31 年度改正で非課税限度額が拡大されました)

新築等の契約年月日	省エネ等住宅(※1)	左記以外の住宅
H31 年 4 月 1 日～R2 年 3 月 31 日	3,000 万円	2,500 万円
R2 年 4 月 1 日～R3 年 3 月 31 日	1,500 万円	1,000 万円
R3 年 4 月 1 日～R3 年 12 月 31 日	1,200 万円	700 万円

2. 上記 1.以外

新築等の契約年月日	省エネ等住宅(※1)	左記以外の住宅
H27 年 1 月 1 日～H27 年 12 月 31 日	1,500 万円	1,000 万円
H28 年 1 月 1 日～R2 年 3 月 31 日	1,200 万円	700 万円
R2 年 4 月 1 日～R3 年 3 月 31 日	1,000 万円	500 万円
R3 年 4 月 1 日～R3 年 12 月 31 日	800 万円	300 万円

(※1) 省エネ住宅等

省エネ等住宅とは、エネルギー使用合理化に著しく資する住宅用の家屋、大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋又は高齢者が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備の基準に適合する住宅用の家屋をいいます。

(※2) 住宅用の家屋の対価等の額に含まれる消費税等の税率

個人間の売買で、建築後使用されたことのある住宅用の家屋(中古住宅)を取得する場合には、原則として消費税がかかりませんので上記1の表の限度額は適用されません。

(※3) 上記1.の表は住宅用の家屋の新築等の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%であるときに限られます。

5 最後に

H31 年度改正では、消費税が 10%になった場合の住宅需要の低迷を防ぐため、税率に応じた住宅取得等資金贈与の非課税枠が創設されています。つまり、税率が 10%の場合には非課税枠を拡大し、住宅取得等資金贈与の促進をはかろうとするものです。

この特例制度を利用すると大きな節税効果が得られます。半面、適用要件が細かく定められているので、適用を考える際には要件に該当するか慎重に確認することが必要です。ご不明な点がございましたら、弊社担当者にご確認ください。