



発行 久保総合会計事務所

〒536-0006

大阪府城東区野江 4 丁目 1 番 6 号

TEL : (06) 6930-6388

■住宅取得等資金の贈与税の非課

住宅取得等資金の贈与税の非課税の適用期限が平成 33 年 12 月 31 日まで延長され、非課税限度額に係る住宅用家屋の新築等に係る契約の締結期間にも留意が必要です。改めて確認してみましょう。

1. 住宅取得等資金の贈与税の非課税制度の概要 平成 27 年 1 月 1 日から平成 33 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、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭（以下「住宅取得等資金」という）を取得した場合において、一定の要件を満たすときは非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります（以下、この制度を「新非課税制度」という）。

(1) 非課税限度額

受贈者ごとの非課税限度額は、新築等をする住宅用の家屋の種類ごとに、受贈者最初に新非課税制度の適用を受けようとする住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日に応じた金額となります。

(2) 住宅用の家屋の新築等に係る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、消費税率が 10% である場合の非課税限度額は該当しません。

(3) 住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日

新非課税制度の適用を受けるためには、平成 33 年 12 月 31 日までに贈与により住宅取得等資金を取得するだけでなく、住宅用の家屋の新築等に係る契約を同日までに締結している必要があります。

(4) 省エネ住宅

省エネ住宅とは、エネルギーの使用の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等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. 新非課税制度のポイント

(1) 受贈者の要件

受贈者の要件には、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、住宅取得等資金の金額を充てて住宅用の家屋の新築等を行うこと、等の 8 つの要件があります。

(2) 住宅用家屋の新築、取得又は増改築等の要件

住宅用の家屋の新築には、その新築とともにするその敷地の用に供される土地等又は住宅用の家屋の新築に先行してするその敷地の用に供されることとなる土地等の取得を含み、住宅用の家屋の取得又は増改築等には、その住宅用の家屋の取得又は増改築等とともにする敷地の用に供される土地等の取得を含みます。また、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、住宅用の家屋の登記簿上の床面積など一定の要件があります。

(3) 手続

新非課税制度は、贈与税の申告期限内に贈与税の申告書及び添付書類など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。

(4) 贈与税の計算

新非課税制度適用後の残額には、暦年課税にあっては基礎控除（110 万円）、相続時精算課税にあっては特別控除（2,500 万円）が適用できます。