

～住宅取得等資金の贈与税の非課税～

1. 制度の概要

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若しくは取得又は増改築等のための金銭を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、500万円までの金額について贈与税が非課税とされていました。

この制度は改正され、**平成22年1月1日から平成23年12月31日までの間に直系尊属から贈与を受けた住宅取得等資金**については、その住宅取得等資金のうち、原則として、

平成22年の贈与についてこの制度の適用を受ける人は**1,500万円**までの金額、

平成23年の贈与についてこの制度の適用を受ける人は**1,000万円**までの金額

について、**贈与税が非課税**となります。

2. 受贈者の要件

父母や祖父母など直系尊属からの贈与により住宅取得等資金を取得した「受贈者の要件」は、次のとおりです。

① 贈与を受けた時に日本国内に住所を有していること。

(注) 贈与を受けた時に日本国内に住所を有しない人であっても、次のa及びbに該当する場合は対象となります。

a 贈与を受けた時に日本国籍を有していること。

b 受贈者又は贈与者がその贈与前5年以内に日本国内に住所を有したことがあること。

② 贈与を受けた時に贈与者の直系卑属であること。

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

(平成22年の贈与については平成2年1月2日以前に生まれた人、平成23年の贈与については平成3年1月2日以前に生まれた人となります。)

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若しくは取得又は増改築等を行うこと。

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。

(注) 贈与を受けた年の翌年12月31日までにその家屋に居住していないときは、非課税制度は適用されず、修正申告が必要となります。

○ 平成22年中に贈与により住宅取得等資金を取得した人で、上記④の要件を満たさないために新非課税制度を適用できない場合であっても上記④以外の要件のすべてを満たしているときは、旧非課税制度を適用することができます。

この適用を受ける場合には、贈与税の期限内申告が必要です。

3. 非課税の限度額

住宅取得等資金のうち非課税となる金額（以下「非課税限度額」といいます。）は、この新非課税制度の適用を受ける年分などにより次の①又は②の表に掲げる金額となります。

なお、非課税限度額は、受贈者ごとの限度額となります。

また、住宅取得等資金のうち贈与税が非課税となった金額については、贈与者が死亡したときのその贈与者に係る相続税の計算において、相続税の課税価格に加算されません。

① 平成22年又は平成23年の贈与について初めて非課税制度の適用を受ける人

贈与の年	平成22年	平成23年
非課税限度額	1,500万円 (又は500万円※)	1,000万円

② 過去の贈与について旧非課税制度又は新非課税制度の適用を受けた人

贈与の年		平成22年	平成23年
非課税限度額	平成21年分で旧非課税制度の適用を受けた人	1,500万円（又は500万円） （平成21年分で旧非課税制度の適用を受けた金額）	適用なし
	平成22年分で旧非課税制度の適用を受けた人	—	適用なし
	平成22年分で新非課税制度の適用を受けた人	—	1,500万円 （平成22年分で新非課税制度の適用を受けた金額）

※ 平成22年の贈与について旧非課税制度の適用を受ける人は、1,500万円が500万円となります。

4. 申告期限

贈与税の申告期間は、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までです。

期限内申告が必要となります。

新・旧非課税制度は、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。

5. 控除額

非課税金額は他の控除額と併用が可能です。
したがって、新・旧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額 (110万円)
相続時精算課税にあっては特別控除額 (2,500万円)

が適用できます。

なお、相続時精算課税に係る特別控除額(2,500万円)の適用は、原則として、父母からの贈与の場合に限られます。

6. 対象となる家屋等

新・旧非課税制度の対象となる住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の要件は、次表のとおりです。

なお、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ます。

また、自己の親族など一定の特別の関係がある者との請負契約その他の契約に基づき新築若しくは増改築等をする場合又はこれらの者から取得をする場合には、新・旧非課税制度の適用はありません。

(1) 新築又は取得の場合の要件

1	新築又は取得した住宅用家屋の登記簿上の床面積(マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積)が50㎡以上で、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	取得した住宅が次のいずれかに該当すること。 ① 建築後使用されたことのないもの ② 建築後使用されたことのあるもので、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 (注) 耐火建築物とは、鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造などのものをいいます。 ③ 建築後使用されたことのあるもので、地震に対する安全性に係る基準に適合するものとして、「耐震基準適合証明書(家屋の取得の日前2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限ります。)」又は「住宅性能評価書の写し(家屋の取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限ります。)」により証明されたもの

(2) 増改築等の場合の要件

1	増改築等後の住宅用の家屋の登記簿上の床面積(マンションなどの区分所有建物の場合はその専有部分の床面積)が50㎡以上で、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、一定の工事に該当することにつき「確認済証」の写し、「検査済証」の写し又は「増改築等工事証明書」により証明されたものであること。
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。 (注) 増改築等の工事の部分に居住の用以外の用に供される部分がある場合には、増改築等の工事に要した費用の額の2分の1以上が、自己の居住の用に供される部分の工事に充てられなければなりません。

(注) 1 「新築」若しくは「取得」又は「増改築等」には、その新築若しくは取得又は増改築等とともに取得する敷地の用に供される土地等の取得も含まれます。

この場合の「土地等」とは、例えば、土地の分譲業者から土地を取得し、その業者との間でその土地の上に住宅用家屋を新築する請負契約を締結した場合のその土地等、住宅用家屋の新築請負契約の締結を条件に取得した土地等、いわゆる建売住宅や分譲マンションなど、住宅用家屋と同時に取得した場合に限定されていますのでご注意ください。

2 「新築」には、贈与を受けた年の翌年3月15日において屋根（その骨組みを含みます。）を有し、土地に定着した建造物として認められる時以後の状態にあるものも含まれます。また、「増改築等」には、贈与を受けた年の翌年3月15日において増築又は改築部分の屋根（その骨組みを含みます。）を有し、既存の家屋と一体となって土地に定着した建造物として認められる時以後の状態にあるものが含まれます。

なお、「取得」の場合には、これらの状態にあるものが含まれませんので、贈与を受けた住宅取得等のための金銭を建売住宅又は分譲マンションの取得の対価に充てている場合でも、贈与を受けた年の翌年3月15日までにその引渡しを受けていなければ、新・旧非課税制度の適用を受けることはできませんのでご注意ください。

～注意事項～

※平成22年中に住宅取得等資金の贈与を受けた人が初めてこの新非課税制度の適用を受ける場合の**非課税限度額は、受贈者1人につき1,500万円**となります。

したがって、平成22年中に父と母から住宅取得等資金として1,500万円ずつ贈与されたとしても、贈与者ごとに1,500万円の非課税制度の適用を受けられるわけではありません。

新非課税制度の適用は、贈与を受けた3,000万円（1,500万円×2人）のうち1,500万円が対象となります。

なお、新非課税制度の適用に当たって、誰からの贈与について、いくらの適用を受けられるかは、受贈者の選択によります（旧非課税制度も同様です。）。

※配偶者の父から住宅取得のための資金を贈与された場合には、配偶者の父は、直系尊属には当たらないため、この制度の適用を受けることはできません。

ただし、養親は直系尊属に当たりますので、贈与の時ににおいて養子縁組をしている場合には、新非課税制度の適用を受けることができます。

※新非課税制度は、**住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等のために贈与を受けた金銭を対象とする制度**のため、住宅用の家屋の贈与を受けた場合については、この制度は適用できません。