

# 令和6年度 税制改正

## ～住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の見直し及び延長～

令和6年度税制改正が行われました。  
その改正内容のうち、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の見直し及び延長の概要についてお知らせいたします。

### 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の見直し及び延長

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置とは、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の対価に充てる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、一定の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となる制度です。今回、この制度の見直しが行われました。

### 直系尊属からの住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の見直し

直系尊属からの住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、非課税限度額（1,000万円）の上乗せ措置の対象となる住宅用家屋の要件が見直され、適用期限が3年間延長されます。

#### ① 適用期限の延長

適用期限が令和6年1月1日から令和8年12月31日まで、3年間延長されます。

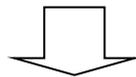
#### ② 住宅用家屋の要件の見直し

非課税限度額の上乗せ措置の適用対象となる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の要件について、次のとおり見直しされました。

住宅用家屋の新築又は建築後使用されたことのない住宅用家屋の取得をする場合にあっては、その住宅用家屋の省エネ性能が断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上であることとする。

<改正前>

断熱等性能等級4以上  
又は一次エネルギー消費量等級4以上



<改正後>

断熱等性能等級5以上  
かつ一次エネルギー消費量等級6以上

なお、令和5年12月31日までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅については、改正前の要件のまま変更はありません。

### <贈与税非課税限度額>

質の高い住宅・・・1,000万円  
一般住宅・・・・・・・・・・500万円

### <適用時期>

令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用されます。

～ 参考 ～

### <受贈者の要件>

次の要件のすべてを満たす受贈者が非課税の特例の対象となります。

(1) 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。

- (注) 配偶者の父母（または祖父母）は直系尊属には該当しませんが、養子縁組をしている場合は直系尊属に該当します。
- (2) 贈与を受けた年の1月1日において、18歳以上であること。
- (3) 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  
(新築等をする住宅用の家屋の床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満の場合は、1,000万円以下)であること。
- (4) 平成21年分から令和5年分までの贈与税の申告で「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けたことがないこと（一定の場合を除きます。）。
- (5) 自己の配偶者、親族などの一定の特別の関係がある人から住宅用の家屋の取得をしたものではないこと、またはこれらの方との請負契約等により新築もしくは増改築等をしたものではないこと。
- (6) 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する事。
- (注) 受贈者が「住宅用の家屋」を所有する（共有持分を有する場合も含まれます。）ことにならない場合は、この特例の適用を受けることはできません。
- (7) 贈与を受けた時に日本国内に住所を有していること（受贈者が一時居住者であり、かつ、贈与者が外国人贈与者または非居住贈与者である場合を除きます。）。
- なお、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、一定の場合には、この特例の適用を受けることができます。
- (8) 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また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、この特例の適用を受けることはできませんので、修正申告が必要となります。

#### <住宅用の家屋の新築、取得または増改築等の要件>

「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または住宅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または増改築等」には、その住宅の取得または増改築等とともにするその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ます。

##### (1) 新築または取得の場合の要件

イ 新築または取得した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40平方メートル以上240平方メートル以下で、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。

ロ 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住宅用の家屋

② 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、昭和57年1月1日以後に建築されたもの

③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、地震に対する安全性に係る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されたもの

④ 上記②および③のいずれにも該当しない建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、その住宅用の家屋の取得の日までに同日以後その住宅用の家屋の耐震改修を行うことにつき、一定の申請書等に基づいて都道府県知事などに申請をし、かつ、贈与を受けた翌年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一定の証明書等により証明がされたもの

##### (2) 増改築等の場合の要件

イ 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40平方メートル以上240平方メートル以下で、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。

ロ 増改築等に係る工事が、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いて、「確認済証の写し」、「検査済証の写し」または「増改築等工事証明書」などの書類により証明されたものであること。

ハ 増改築等に係る工事に要した費用の額が100万円以上であること。

また、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要したものであること。

※ 要件等の詳細につきましては、適用前に、国税庁ホームページでご確認ください。