

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置(H24改正)について

制度の概要

父母や祖父母などの直系尊属から、自己の居住の用に供する住宅の新築若しくは取得又は増改築等のための金銭(以下「住宅取得等資金」といいます。)を贈与により取得した場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となる制度です。

H24年度改正の内容

※ 下線部は、旧制度からの変更点です

旧制度(H22年・23年)

①非課税枠

贈与年	非課税枠
平成22年	1,500万円
平成23年	1,000万円

②非課税の対象となる住宅の床面積
⇒ 50㎡以上の住宅が対象

③適用期限
⇒ H22.1/1～H23.12/31までの贈与が対象

新制度(H24年～26年)

①非課税枠

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

※ 東日本大震災の被災者は、上表にかかわらず、非課税枠は3年間1,000万円(省エネ性又は耐震性を満たす住宅は3年間1,500万円)となります

②非課税の対象となる住宅の床面積
⇒ 50㎡以上240㎡以下の住宅が対象

※ 東日本大震災の被災者には、床面積上限要件(240㎡以下)は課されません

③適用期限
⇒ H24.1/1～H26.12/31までの贈与が対象

住宅取得等資金の贈与税の非課税措置のイメージ

贈与者

父・母
祖父・祖母
(直系尊属)

ポイント1
(受贈者要件)

贈与

受贈者

子・孫

ポイント2
(家屋要件)

住宅の新築・取得・増改築

次表の金額の贈与まで贈与税を非課税

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

ポイント3
(省エネ性又は耐震性を満たす住宅)

暦年課税

・基礎控除(110万円)
・基礎控除後の課税価格に応じた税率で税額を計算

課税財産

選択制

ポイント4
(必要書類)

確定申告

相続時精算課税

・特別控除(2,500万円)
・特別控除枠を超える贈与については、一律20%の税率で税額を計算

○ポイント1【受贈者要件】

※ 従前の制度から変更はありません

非課税を申請する受贈者は、次の要件を満たすことが必要です。

- ① 贈与時に**日本国内に住所**を有していること
(注) 贈与時に日本国内に住所を有しない者であっても、次のa及びbに該当する場合は対象
a 贈与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 贈与時に贈与者の**直系卑属**であること
- ③ 贈与年の1月1日において、**20歳以上**であること
- ④ 贈与年の合計所得金額が**2,000万円以下**であること
- ⑤ 贈与年の**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**をすること
- ⑥ 贈与年の**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**

○ポイント2【家屋要件】

※ 床面積の上限要件(240㎡以下)が付された以外、従前の制度から変更はありません

非課税の対象となる家屋は、次の要件を満たすものです。

住宅を新築し、又は取得する場合

- ① 新築又は取得した住宅の床面積(区分所有建物の場合はその専有部分の床面積)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
 - 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)」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)」により証明されたもの

増改築等をする場合

- ① 増改築等後の住宅の床面積(区分所有建物の場合はその専有部分の床面積)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、**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

(※) 一定の工事とは、以下のいずれかの工事をいいます

ア. 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替

イ. 区分所有する部分の床(主要構造部である床)等の過半について行う修繕又は模様替 (ア以外の工事をいいます)

ウ. 居室、調理室、浴室、便所等の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替 (ア・イ以外の工事をいいます)

エ. 現行の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替 (ア・イ・ウ以外の工事をいいます)

オ. 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又は大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋

として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合させるための修繕又は模様替 (ア・イ・ウ・エ以外の工事をいいます)

※ オの工事は、H24改正により追加された工事です
(非課税枠500万円加算対象工事)

○ポイント3 【省エネ性又は耐震性を満たす住宅】

非課税枠の500万円加算の対象となる省エネ性又は耐震性を満たす住宅とは、次のとおりです。

新築住宅

次のいずれかの住宅が対象

省エネルギー対策等級4の住宅

又は

耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 2以上 若しくは **免震建築物**の住宅

中古住宅

次のいずれかの住宅が対象

省エネルギー対策等級4の住宅と**同程度の省エネルギー性能**を有すると認められるもの

又は

耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 2以上 若しくは **免震建築物**の住宅

増改築等

次のいずれかの住宅が対象

省エネルギー対策等級4の住宅と**同程度の省エネルギー性能**を有すると認められるもの

又は

耐震等級(構造躯体の倒壊等防止) 2以上 若しくは **免震建築物**の住宅

※ 各等級は、住宅性能表示制度の性能等級(具体の基準は評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号)に定められています)と同じものです
 ※ 中古住宅及び増改築等に係る耐震等級・免震建築物は、評価方法基準のうち、既存住宅に係る基準に適合しているか否かにより判断します

○ポイント4 【確定申告時の必要書類】

確定申告の際には、以下の書類を提出する必要があります(非課税枠の500万円加算を申請する方は、Iの書類のほか、IIの書類を併せて提出する必要がありますので、ご注意ください)

I 全ての方が提出する書類

- ① 計算明細書 ② 受贈者の戸籍謄本 ③ 贈与年の所得金額を明らかにする書類 ④ 請負・売買契約書
- ⑤ 登記事項証明書 ⑥ 受贈者の住民票の写し ⑦ 受贈者の戸籍の附票の写し ⑧ 増改築等工事証明書
- ⑨ 耐震基準適合証明書又は建設住宅性能評価書

※ ⑤・⑥は新築・中古のみ ⑦・⑧は増改築等のみ ⑨は一定築年数(木造20年・耐火建築物25年)を超える中古のみ

+

II 非課税枠の500万円加算を申請する方が提出する書類

新築住宅

次のいずれかの書類

- ・ **建設住宅性能評価書**の写し
- ・ **住宅性能証明書**
- ・ **長期優良住宅認定通知書** 及び **建築証明書**等

中古住宅

次のいずれかの書類

- ・ 既存住宅に係る**建設住宅性能評価書**の写し(耐震等級・免震建築物のみ)
- ・ **住宅性能証明書**

増改築等

次のいずれかの書類

- ・ 既存住宅に係る**建設住宅性能評価書**の写し(耐震等級・免震建築物のみ)
- ・ **住宅性能証明書**

※ 建設住宅性能評価書は、**登録住宅性能評価機関**が交付するものです(交付に際しては手数料が必要となります)

※ 建設住宅性能評価書は、次の2要件を満たすものを提出した場合に限り有効となります

- ・ 住宅の評価が、省エネルギー対策等級4、又は、耐震等級2以上若しくは免震建築物である旨が証明されたもの
- ・ 中古住宅を取得する場合には、その取得の前2年以内又は取得の日以降に評価されたもの

※ 住宅性能証明書は、**指定確認検査機関**、**登録住宅性能評価機関**、**住宅瑕疵担保責任保険法人**のいずれかが発行するものです(発行に際しては手数料が必要となります)

※ 増改築等工事証明書は、工事内容によって発行主体が異なりますのでご注意ください(前頁ア～エの工事については、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人に加え、建築士も証明可能です)

※ 増改築等工事が、前頁記載のア～エの工事のいずれかに該当する場合は、増改築等工事証明書に加え、建設住宅性能評価書又は住宅性能証明書を提出する必要があります。このため、この場合には、増改築等工事証明書及び建設住宅性能評価書・住宅性能証明書の発行に関し、**指定確認検査機関**、**登録住宅性能評価機関**、**住宅瑕疵担保責任保険法人**のいずれかにご相談下さい

※ 増改築等工事が、前頁記載のオの工事に該当する場合には、増改築等工事証明書の提出のみで足り、建設住宅性能評価書又は住宅性能証明書の提出は不要となります