

Ⅲ 各種特例の概要等

1 住宅取得等資金の非課税制度

(1) 特例の概要

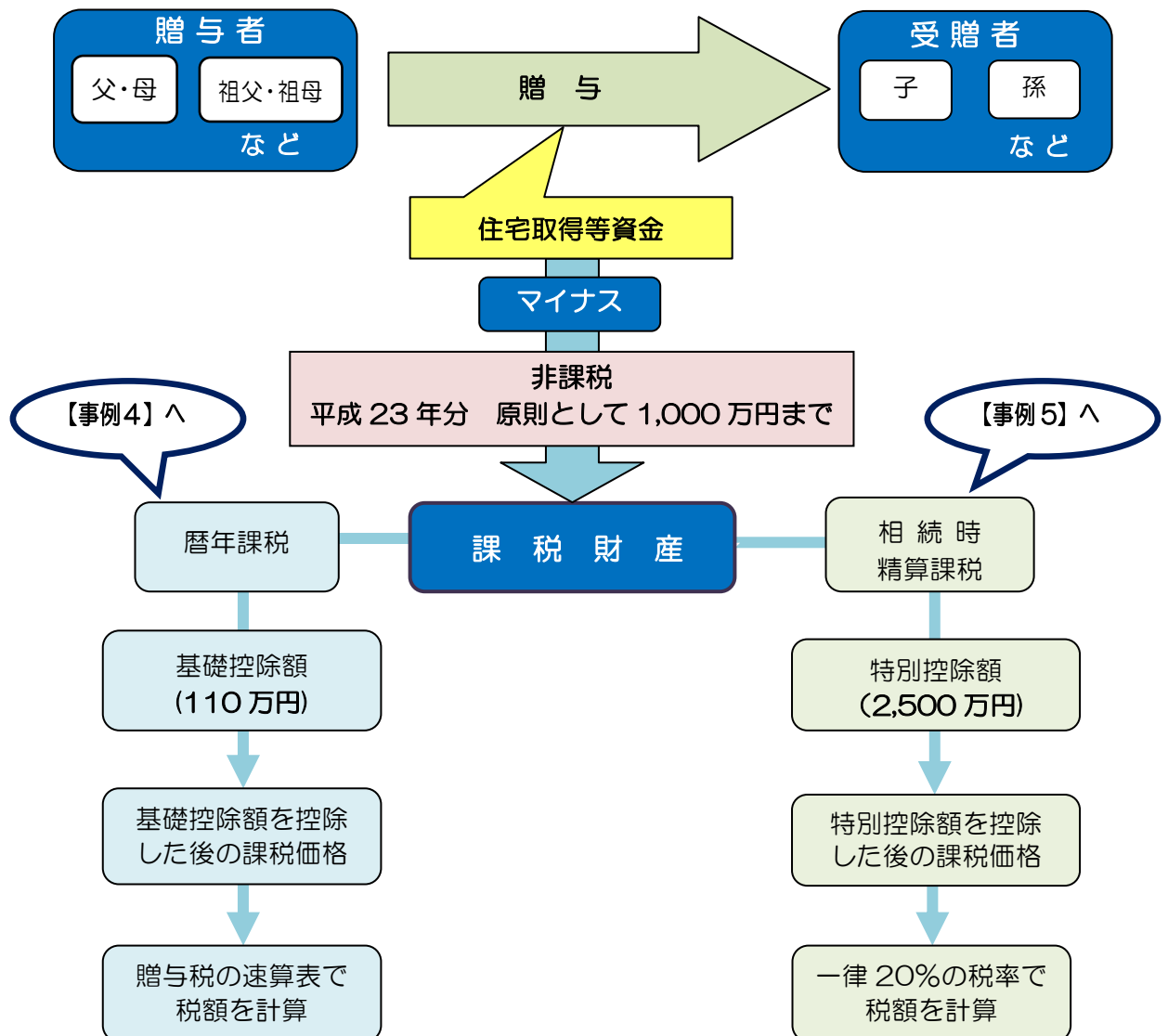
イ 住宅取得等資金の非課税制度（住宅資金非課税限度額 1,000 万円）

父母や祖父母など直系尊属から、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対価に充てるための金銭（「住宅取得等資金」といいます。）の贈与を受けた場合において、一定の要件を満たすときは、住宅取得等資金のうち、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。

なお、平成 22 年分の贈与に住宅取得等資金の非課税制度（住宅資金非課税限度額 1,500 万円）の適用を受けた人が、平成 23 年分の贈与についてその制度の適用を受けるときは「1,500 万円から平成 22 年分でその制度の適用を受けた金額を控除した残額」が非課税となります（以下、これらの制度を「非課税制度」といいます。）。

(注) 平成 21 又は平成 22 年分の贈与税の申告で所得税法等の一部を改正する法律（平成 22 年法律第 6 号）による改正前の租税特別措置法第 70 条の 2 第 1 項の規定により住宅取得等資金の非課税制度（住宅資金非課税限度額 500 万円）の適用を受けた人は、平成 23 年分の贈与税の申告で租税特別措置法第 70 条の 2 第 1 項の規定により住宅取得等資金の非課税制度の適用を受けることはできません。

非課税制度適用後の残額には、暦年課税にあつては基礎控除額（110 万円）を適用することができ、また、相続時精算課税にあつては特別控除額（2,500 万円）を適用することができます。なお、相続時精算課税の適用は、原則として、父母からの贈与に限られます。



ロ 住宅取得等資金の非課税限度額

平成 23 年分の贈与における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、以下の金額となります。

| | 平成 23 年分の贈与について初めて非課税制度の適用を受ける場合 | 平成 22 年分の贈与について非課税制度の適用を受けた場合 |
|--------|----------------------------------|--|
| 非課税限度額 | 1,000 万円 | 1,500 万円 - 平成 22 年分で非課税制度の適用を受けた金額 |

Q & A 配偶者の父からの住宅取得等資金の贈与

問： 私は妻の父から住宅取得のための資金の贈与を受けました。この資金について「住宅取得等資金の非課税制度」の適用を受けられますか。

答： 配偶者の父母（又は祖父母）は、あなたの直系尊属には当たりませんので、「住宅取得等資金の非課税制度」の適用を受けることはできません。

(2) 適用要件

イ 受贈者等の要件

| 要 件 | |
|-----|---|
| 1 | 贈与を受けた時に、住所が日本国内にあること。 (注) 日本国内に住所を有しない人であっても、次のいずれにも該当する場合は対象となります。 ① 贈与を受けた時に、日本国籍を有していること。 ② 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。 |
| 4 | 平成 24 年 3 月 15 日までに贈与を受けた住宅取得等のための金銭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し、その家屋に居住すること又は平成 24 年 12 月 31 日までに遅滞なくその家屋に居住する見込みであること。 |
| 5 | 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。 |
| 6 | 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（その敷地の用に供されている土地等を含みます。）の新築若しくは取得又は増改築等をしたものではないこと。 |
| 7 | 新築若しくは取得又は増改築等をした住宅用の家屋（その敷地の用に供されている土地等を含みます。）が日本国内にあること。 |

(注) 1 「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ます。

また、「住宅用家屋の取得又は増改築等」には、その住宅の取得又は増改築等とともに取得するその敷地の用に供される土地等の取得を含みます。

2 「合計所得金額」とは、次の①と②の合計額に、退職所得金額、山林所得金額を加算した金額です。

※ 申告分離課税の所得がある場合には、それらの特別控除前の所得金額の合計額を加算した金額です。

① 事業所得、不動産所得、利子所得、給与所得、総合課税の配当所得・短期譲渡所得及び雑所得の合計額（損益の通算後の金額）

② 総合課税の長期譲渡所得と一時所得の合計額（損益の通算後の金額）の 2 分の 1 の金額

ただし、繰越控除（純損失、雑損失、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失及び特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除など）を受けている場合は、その適用前の金額をいいます。

□ 新築若しくは取得又は増改築等の要件

A 新築又は取得の場合の要件

| 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（区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）は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 | 取得した住宅用家屋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」（家屋の取得の前日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る。）又は「住宅性能評価書」の写し（家屋の取得の前日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であるものに限る。）により証明されたもの |

B 増改築等の場合の要件

| 要 件 | |
|-----|--|
| 1 | 増改築等後の住宅用の家屋の登記簿上の床面積（区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）は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ったもので、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100万円以上のものであること。 （注）増改築等の工事の部分に住居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）「新築」には、平成24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が含まれます。また、「増改築等」には、平成24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、平成24年3月15日までにその引渡しを受けていなければなりません。

ハ 申告要件

「住宅取得等資金の非課税制度」及び「相続時精算課税選択の特例」は、贈与税の申告書の提出期間内（4ページ参照）に贈与税の申告書及び添付書類（38ページ以降参照）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。

《特例の適用要件を満たさないこととなった場合の修正申告等について》

「住宅取得等資金の非課税制度」又は「相続時精算課税選択の特例」のいずれかの特例の適用を受けて平成23年分の贈与税の申告をした人が、次の1又は2の事由に該当した場合には、これらの特例の適用を受けることはできませんので、平成25年2月28日までに、平成23年分の贈与税について修正申告書の提出及びその修正申告書の提出により納付することとなる税額の納付をしなければなりません。

なお、平成23年分の贈与税の申告で、「相続時精算課税選択の特例」の適用を受けていた人が次の1又は2の事由に該当した場合には、相続時精算課税選択届出書の提出はなかったものとみなされます。

- 1 「平成24年3月15日までに住宅用家屋の新築又は取得をしたが居住していない人」又は「同日までに住宅用家屋の新築に係る工事が完了（その工事の状態が屋根（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まで工事が進行しているものに限ります。）していない人」が、平成24年12月31日までにその住宅用家屋に居住していない場合
- 2 「平成24年3月15日までに増改築等をしたが居住していない人」又は「同日までに増改築等に係る工事が完了（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まで工事が進行しているものに限ります。）していない人」が、平成24年12月31日までにその住宅用家屋に居住していない場合

《所得税の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除を適用する場合》

「住宅取得等資金の非課税制度」又は「相続時精算課税選択の特例」のいずれかの適用を受ける人が、所得税の（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合において、次の1の金額が2の金額を超えるときには、その超える部分に相当する住宅借入金等の年末残高については、（特定増改築等）住宅借入金等特別控除の適用はありませんのでご注意ください。

- 1 「住宅借入金等の金額」
 - 2 住宅用の家屋の新築、取得又は増改築等（以下「住宅の取得等」といいます。）の対価の額又は費用の額（注1）から、「その贈与の特例を受けた部分の金額」を差し引いた額（注2）
- （注1）1の住宅借入金等のうちにその住宅用の家屋の敷地の用に供されている一定の土地等の取得に係るものがある場合には、その土地の対価を含みます。
- （注2）平成23年6月30日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額も差し引きます。

Q & A 父と祖父から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の「住宅取得等資金の非課税制度」の適用

問： 私は平成23年中に父と祖父から住宅取得のための資金として1,000万円ずつ贈与を受けました。贈与者ごとに「住宅取得等資金の非課税制度」の適用を受けられますか。

答： 「住宅取得等資金の非課税制度」は、平成23年中に贈与により取得した住宅取得等資金について、受贈者1人について1,000万円が限度となります。

したがって、「住宅取得等資金の非課税制度」の適用は、あなたが贈与を受けた2,000万円（1,000万円×2人）のうち1,000万円が対象となります。

なお、「住宅取得等資金の非課税制度」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るかは、受贈者の選択となります。