

Ⅲ 各種特例の概要等

1 贈与税の配偶者控除の特例

(1) 特例の概要

婚姻期間が20年以上である配偶者から、①居住用不動産（信託財産が居住用不動産である場合の信託に関する一定の権利を含みます。）の贈与を受けた場合又は②金銭の贈与を受けその金銭で居住用不動産を取得した場合（贈与を受けた金銭を信託し、その信託の受託者が信託財産として居住用不動産を取得した場合の信託に関する一定の権利を含みます。）で、①及び②の場合ともそれぞれの贈与を受けた年の翌年3月15日までにその居住用不動産を受贈者の居住の用に供し、かつ、その後引き続き居住の用に供する見込みであるときは、基礎控除額（110万円）のほかに、贈与された居住用不動産の価額と贈与を受けた金銭のうち居住用不動産の取得に充てた部分の金額との合計額から2,000万円（その合計額が2,000万円に満たないときにはその合計額）を控除することができます。

（注）1 「居住用不動産」とは、専ら居住の用に供する土地若しくは土地の上に存する権利又は家屋で国内にあるものをいいます。

2 店舗兼住宅などのように居住の用とそれ以外の用に供されている不動産である場合は、居住の用に供している部分のみについて配偶者控除の特例が適用されます。

(2) 適用要件

この特例の適用が受けられるのは、次の要件のいずれにも該当する場合に限られます。

イ 贈与者及び贈与を受けた財産等の要件

要 件	
1	贈与者は、婚姻の届出をした日から贈与を受けた日までの期間が20年以上である（受贈者の）配偶者であること。
2	贈与を受けた財産は、国内にある居住用不動産又は国内にある居住用不動産の取得に充てるための金銭であること。
3	2の居住用不動産に現在居住している又は贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住する見込みであり、かつ、今後引き続きこの居住用不動産に居住する予定であること。
4	過去に今回の贈与者からの贈与について、この特例の適用を受けたことがないこと。

ロ 申告等の手続

この特例は、贈与税の申告書等に、この特例の適用により控除を受ける金額（配偶者控除額）その他必要な事項を記載するとともに、30ページの表に掲げる添付書類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。

2 住宅取得等資金の非課税

(1) 概要

平成24年1月1日から平成26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若しくは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」といいます。）を取得した場合で、一定の要件を満たすときは、次の表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ります（以下2において、この特例を「新住宅非課税」といいます。）。

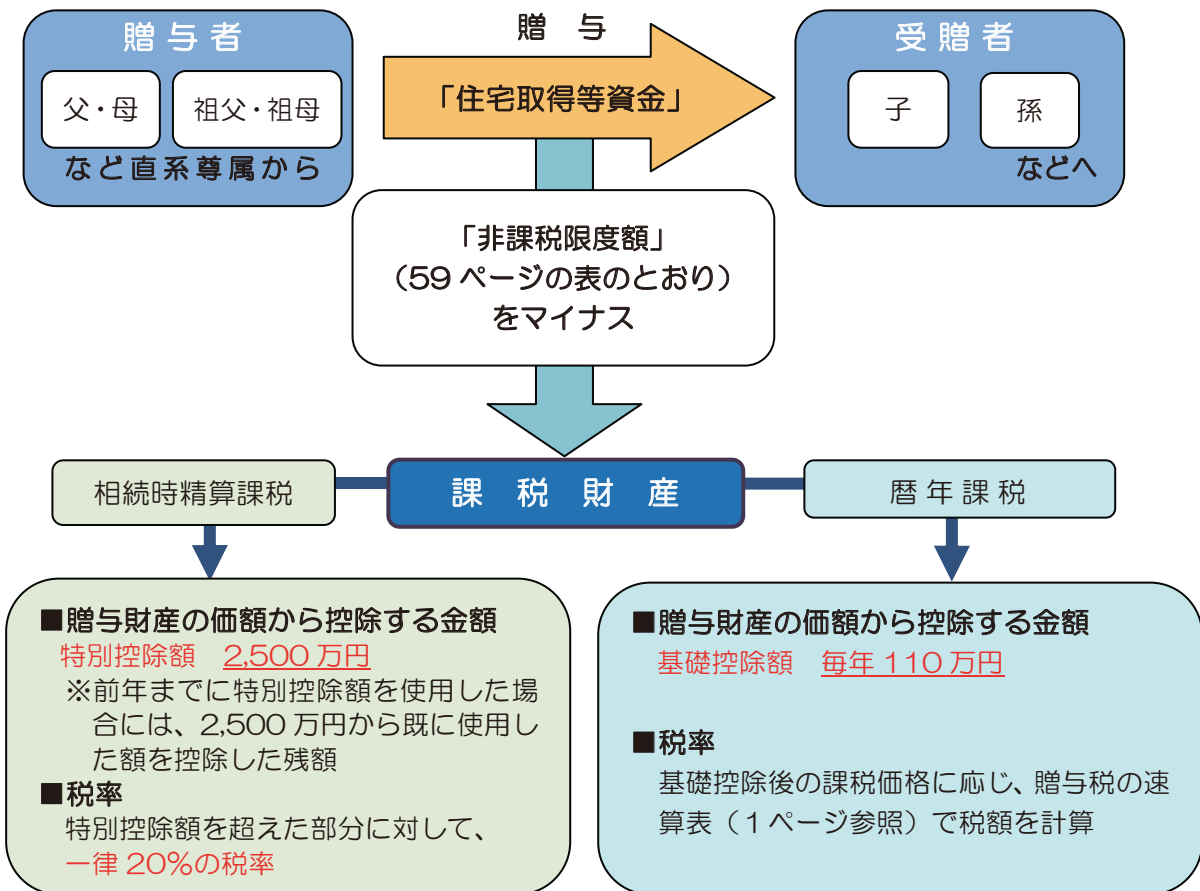
○ 受贈者ごとの非課税限度額（注）

贈与年分 住宅の種類	平成24年	平成25年	平成26年
省エネ等住宅（60ページ参照）	1,500万円	1,200万円	1,000万円
上記以外の住宅	1,000万円	700万円	500万円

（注）最初に新住宅非課税の適用を受けようとする住宅取得等資金の贈与を受けた年分に係る金額が受贈者ごとの非課税限度額となります。

なお、既に新住宅非課税の適用を受けて贈与税が非課税となった金額がある場合には、その金額を控除した残額が非課税限度額となります。

新住宅非課税適用後の残額には、暦年課税にあっては基礎控除（110万円）を適用することができます、また、相続時精算課税にあっては特別控除（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。



「省エネ等住宅」とは

省エネ等基準（省エネルギー対策等級4相当であること、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上であること又は免震建築物であることをいいます。以下2において同じです。）に適合する住宅用の家屋であることにつき、次のいずれかの証明書などを贈与税の申告書に添付することにより証明がされたものをいいます。

証明書などの種類（注3）	証明対象の家屋
住宅性能証明書	① 新築をした住宅用の家屋 ② 建築後使用されたことのない住宅用の家屋
建設住宅性能評価書の写し	③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋（注1） ④ 増改築等をした住宅用の家屋（注2）
長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し及び住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定長期優良住宅建築証明書	① 新築をした住宅用の家屋 ② 建築後使用されたことのない住宅用の家屋

- （注）1 建築後使用されたことのある住宅用の家屋の場合は、その取得の日前2年以内又は取得の日以降にその証明のための家屋の調査が終了した又は評価されたものに限りします。
- 2 住宅用の家屋の増改築等をした場合に、省エネ等基準に適合させるための工事であることについての証明がされた「増改築等工事証明書」を、「住宅性能証明書」又は「建設住宅性能評価書の写し」に代えることができます。
- 3 上記の証明書などの発行については、国土交通省又は地方整備局にお尋ねください。

(2) 適用要件

イ 受贈者の要件

要 件	
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（又は祖父母）は直系尊属には当たりませんが、養子縁組をしている場合は直系尊属に当たります。
2	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。
3	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①又は②のいずれかに該当する場合は対象となります。 ① 贈与を受けた時に受贈者が日本国籍を有しており、かつ、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ていたことがあること。 ② 贈与を受けた時に受贈者が日本国籍を有せず、かつ、その贈与を受けた時に贈与者が日本国内に住所を有していたこと（※）。 ※ ②は、平成 25 年 4 月 1 日以後の贈与から適用されます。
4	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。
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。 (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、この新住宅非課税の適用を受けることはできません。
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、新住宅非課税は適用されず、修正申告が必要となります。
7	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。
8	次の①及び②に該当すること。 ① 平成 21 年分から平成 23 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 ② 平成 23 年分又は平成 24 年分の贈与税の申告で「震災に係る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 (注) 1 平成 23 年分の贈与税の申告で「震災に係る住宅取得等資金の非課税」の適用を受けた人は、その非課税限度額（1,000 万円）から平成 23 年分及び平成 24 年分の贈与税の申告でその適用を受けた金額を控除した残額について「震災に係る住宅取得等資金の非課税」の適用を受けられる場合があります。 2 平成 24 年分の贈与税の申告で「震災に係る住宅取得等資金の非課税」の適用を受けた人（(注) 1 に掲げる人を除きます。）は、その非課税限度額（1,500 万円又は 1,000 万円）から平成 24 年分の贈与税の申告でその適用を受けた金額を控除した残額について「震災に係る住宅取得等資金の非課税」の適用を受けられる場合があります。

- (注) 「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。

ロ 住宅用の家屋の新築若しくは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、その住宅の取得又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。

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 <u>50 ㎡以上 240 ㎡以下</u> 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、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、登記簿に記録された家屋の構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造などのものをいいます。	
2	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、次に掲げるいずれかの書類により証明されたもの	
	A	耐震基準適合証明書
	B	住宅性能評価書の写し
	C	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類
（注） 1 「耐震基準適合証明書」は、その家屋の取得の日前 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、		
2 「住宅性能評価書の写し」は、その家屋の取得の日前 2 年以内に評価されたもので、耐震等級に係る評価が等級 1、2 又は 3 であるものに限り、		
3 「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類」は、平成 25 年 4 月 1 日以後に取得した家屋について交付されたもので、その保険契約がその家屋の取得の日前 2 年以内に締結されたものに限り、		

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（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 <u>50 ㎡以上 240 ㎡以下</u> 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いて「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ていなければなりません。

（注） 「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が含まれます。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、新住宅非課税の適用を受けることはできません。

ハ 申告の手続

新住宅非課税は、贈与税の申告書の提出期間内（5 ページ参照）に贈与税の申告書及びその添付書類（39 ページ又は 41 ページの㊤－1 又は㊤－2 の「添付書類一覧」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。

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」の適用

問： 私は平成 25 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、その資金で省エネ等住宅（60 ページ参照）を購入しました。贈与者ごとに「住宅取得等資金の非課税（新住宅非課税）」の適用を受けられますか。

答： 省エネ等住宅を購入された場合の非課税限度額は、受贈者 1 人について 1,200 万円が限度となります（59 ページ「○ 受贈者ごとの非課税限度額」参照）ので、あなたが贈与を受けた 2,000 万円（1,000 万円×2 人）のうち 1,200 万円について「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けることができます。

なお、「住宅取得等資金の非課税」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。