

## 2 住宅取得等資金の非課税

### (1) 特例の概要

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。

#### ○ 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（下記参照）	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）最初に住宅取得等資金の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、既に住宅取得等資金の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。

住宅取得等資金の非課税の適用後の残額には、暦年課税にあつては基礎控除（110 万円）を適用することができ、また、相続時精算課税（2 ページの（2）参照）にあつては特別控除（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」

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
A	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 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）
B	建設住宅性能評価書の写し	
C	次の a 及び b の書類	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
	a 長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し b 住宅用家屋証明書（その写し） 又は 認定長期優良住宅建築証明書	

（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、その取得の前日 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 1 月 1 日において、20 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 万円以下であること。
4	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」又は「震災に係る住宅取得等資金の非課税」（64 ページ）の適用を受けたことがないこと。
5	平成 24 年分又は平成 25 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」（64 ページ）の適用を受けたことがないこと。
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	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、この特例の適用を受けることはできません。

8	<p>贈与を受けた時に日本国内に住所を有していること(注)。</p> <p>(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。</p> <p>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。</p> <p>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。</p>
9	<p>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。</p> <p>(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(64ページの「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」参照)。</p>

(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	<p>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。</p>																										
2	<p>取得した住宅が次のいずれかに該当すること。</p> <p>① 建築後使用されたことのない住宅用の家屋</p> <p>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</p> <p>(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。</p> <p>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</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;">a</td> <td>耐震基準適合証明書</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">b</td> <td>建設住宅性能評価書の写し</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">c</td> <td>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</td> </tr> </table> <p>(注) 1 「耐震基準適合証明書」は、その家屋の取得の前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、次に掲げるいずれかの書類により証明がされたもの(注1参照)</p> <p>2 「建設住宅性能評価書の写し」は、その家屋の取得の前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、次に掲げるいずれかの書類により証明がされたもの(注1参照)</p> <p>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、その保険契約がその家屋の取得の前2年以内に締結されたものに限り、次に掲げるいずれかの書類により証明がされたもの(注1参照)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th>申請書等</th> <th>証明書等</th> <th>(参考) 耐震改修を行うことについての申請先</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">a</td> <td>建築物の耐震改修の計画の認定申請書</td> <td>耐震基準適合証明書</td> <td>都道府県知事等</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">b</td> <td>耐震基準適合証明申請書(仮申請書)</td> <td>耐震基準適合証明書</td> <td>建築士 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</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">c</td> <td>建設住宅性能評価申請書(仮申請書)</td> <td>建設住宅性能評価書の写し</td> <td>登録住宅性能評価機関</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">d</td> <td>既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書</td> <td>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</td> <td>住宅瑕疵担保責任保険法人</td> </tr> </tbody> </table> <p>(注) 1 平成26年4月1日以後に贈与により取得した住宅取得等資金について適用されます。</p> <p>2 申請書等は、住宅用の家屋の取得の日までに行った申請に係るものに限り、次に掲げるいずれかの書類により証明がされたもの(注1参照)</p> <p>3 証明書等は、平成27年3月15日までに耐震基準に適合することとなった住宅用の家屋に係るものに限り、次に掲げるいずれかの書類により証明がされたもの(注1参照)</p> <p>4 「建設住宅性能評価書の写し」は、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、次に掲げるいずれかの書類により証明がされたもの(注1参照)</p> <p>5 申請や証明などの詳細については、国土交通省又は地方整備局にお尋ねください。</p>	a	耐震基準適合証明書	b	建設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		申請書等	証明書等	(参考) 耐震改修を行うことについての申請先	a	建築物の耐震改修の計画の認定申請書	耐震基準適合証明書	都道府県知事等	b	耐震基準適合証明申請書(仮申請書)	耐震基準適合証明書	建築士 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	c	建設住宅性能評価申請書(仮申請書)	建設住宅性能評価書の写し	登録住宅性能評価機関	d	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書	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	住宅瑕疵担保責任保険法人
a	耐震基準適合証明書																										
b	建設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																										
	申請書等	証明書等	(参考) 耐震改修を行うことについての申請先																								
a	建築物の耐震改修の計画の認定申請書	耐震基準適合証明書	都道府県知事等																								
b	耐震基準適合証明申請書(仮申請書)	耐震基準適合証明書	建築士 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																								
c	建設住宅性能評価申請書(仮申請書)	建設住宅性能評価書の写し	登録住宅性能評価機関																								
d	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書	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	住宅瑕疵担保責任保険法人																								

## 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次のいずれかの書類により証明されたものであること。 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td>a</td> <td>確認済証の写し</td> </tr> <tr> <td>b</td> <td>検査済証の写し</td> </tr> <tr> <td>c</td> <td>増改築等工事証明書</td> </tr> </table>	a	確認済証の写し	b	検査済証の写し	c	増改築等工事証明書
a	確認済証の写し						
b	検査済証の写し						
c	増改築等工事証明書						
3	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、あなたの居住の用に供する部分の工事に要したものであること。						

(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あっても、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、住宅取得等資金の非課税の適用を受けることはできません。

### ハ 申告の手続

この特例は、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添付書類（**㊤-1**（35ページ）又は**㊤-2**（37ページ）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

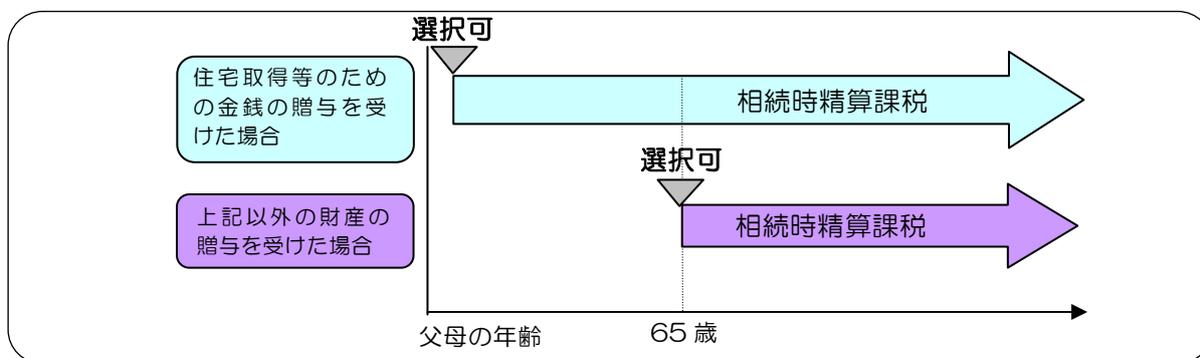
問： 私は平成26年中に父と祖父から住宅取得のための資金として1,000万円ずつ贈与を受け、その資金で省エネ等住宅（60ページ参照）を購入しました。贈与者ごとに「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けられますか。

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1,000万円が限度となります（60ページの「○ 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1,000万円について「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、いくら適用を受けるかは、受贈者の選択となります。

## 3 相続時精算課税選択の特例

### (1) 特例の概要

平成15年1月1日から平成26年12月31日までの間に、原則として父母からの贈与により、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を取得した場合で、一定の要件を満たすときには、贈与者がその贈与の年の1月1日において65歳未満であっても相続時精算課税を選択することができます。



### (2) 適用要件

この特例の適用を受けるには、次の要件のいずれにも該当する必要があります。

#### イ 受贈者の要件

下記の要件のほか「住宅取得等資金の非課税」の「イ 受贈者の要件」（60ページ参照）の2、6、7、8及び9の要件のいずれにも該当する必要があります。