

## 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 $50\text{ m}^2$ 以上 $240\text{ m}^2$ 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	<p>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。</p> <table border="1"> <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（注）</td> </tr> </table> <p>（注） 増改築等に係る工事が、住宅用の家屋について行う給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る修繕又は模様替である場合には、住宅瑕疵担保責任保険法人が引受けを行ったリフォーム工事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も併せて提出してください。</p>	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（注）
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（注）						
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、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。						

（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（6ページ参照）に贈与税の申告書及び添付書類（㊦-1（40ページ）又は㊦-2（42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28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、その資金で同年中に省エネ等住宅（66ページ参照）の取得に係る契約を締結し、居住を開始しました。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。

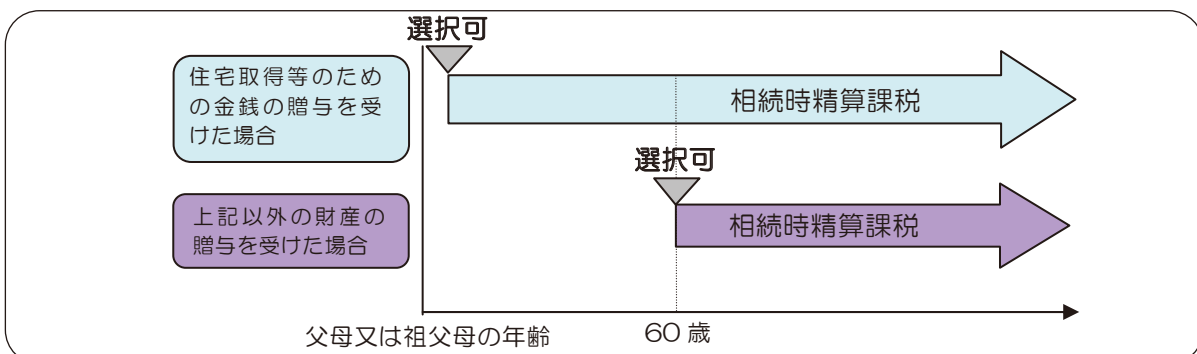
答： 平成28年中に省エネ等住宅の取得に係る契約を締結した場合の非課税限度額は、受贈者1人について1,200万円が限度となります（65ページの「○ 受贈者ごとの非課税限度額」参照）ので、あなたが贈与を受けた2,000万円（1,000万円×2人）のうち1,200万円について「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けることができます。

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、いくら適用を受けるかは、受贈者の選択となります。

## 3 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例

### (1) 特例の概要

平成15年1月1日から平成33年12月31日までの間に、父母又は祖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60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

次の要件のいずれかに該当するほか「住宅取得等資金の非課税」の「イ 受贈者の要件」(66ページ参照)の2、5、6、7及び8の要件のいずれにも該当する必要があります。

要 件	
1	贈与を受けた時に贈与者の直系卑属(子や孫など)である推定相続人であること。
2	贈与を受けた時に贈与者の孫であること。

### 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

次の要件のほか「住宅取得等資金の非課税」の「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」の「A 新築又は取得の場合の要件」(67ページ参照)の2の要件に該当する必要があります。

要 件	
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。	

#### B 増改築等の場合の要件

次の要件のほか「住宅取得等資金の非課税」の「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」の「B 増改築等の場合の要件」(68ページ参照)の2及び3の要件に該当する必要があります。

要 件	
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。	

(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、この特例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(6ページ参照)に贈与税の申告書及び添付書類(㊸-1(44ページ)又は㊸-2(46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 「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」の適用後の贈与

問： 私は、平成 27 年中に父（満 57 歳）から住宅取得のための資金として 2,000 万円の贈与を受け、平成 27 年分の贈与税の申告では「住宅取得等資金の非課税」と「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」の適用を受けています。

平成 28 年中に父から、自動車の購入資金として 300 万円の贈与を受けました。

私の平成 28 年分の贈与税はどのような申告になりますか。

答： 「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」の適用を受けた場合には、その特例の対象となる住宅取得等資金の贈与があった年分以降、その特例に係る特定贈与者から贈与を受けた財産については、たとえ特定贈与者が 60 歳に達していなくても財産の種類にかかわらず、全て相続時精算課税の適用を受けることとなります。

したがって、あなたが贈与を受けた自動車の購入資金は、相続時精算課税を適用して申告することになります。

### 《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」又は「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」（以下、これらを「住宅取得等資金の贈与の特例」といいます。）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金額については、（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 住宅借入金等の年末残高の合計額

2 住宅用の家屋の新築、取得若しくは増改築等（以下「住宅の取得等」といいます。）又は住宅用家屋の高齢者等居住改修工事等、（特定）断熱改修工事等を含む増改築等若しくは特定多世帯同居改修工事等を含む増改築等（以下「住宅の増改築等」といいます。）の対価の額又は費用の額（注 1）から、住宅取得等資金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。

2 平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の取得等又は住宅の増改築等に関する契約を締結し、その住宅の取得等又は住宅の増改築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。

### 《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」又は「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」の適用を受けて平成 28 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 30 年 2 月 28 日（水）までに、平成 28 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 28 年分の贈与税の申告で、「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の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 29 年 3 月 15 日までに住宅用の家屋の新築又は取得をしたが居住していない人」又は「平成 29 年 3 月 15 日までに住宅用の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 29 年 12 月 31 日までにその住宅用の家屋に居住していない場合

2 「平成 29 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「平成 29 年 3 月 15 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 29 年 12 月 31 日までにその住宅用の家屋に居住していない場合

## 4 震災に係る住宅取得等資金の非課税

### (1) 特例の概要

①東日本大震災により滅失（通常の修繕によっては原状回復が困難な損壊を含みます。）をした住宅に居住していた人（居住しようとしていた人を含みます。）が、平成 27 年 1 月 1 日から平成 33 年 12 月 31 日までの間に父母や祖父母など直系尊属から住宅取得等資金（65 ページ参照）の贈与を受けた場合又は②警戒区域設定指示等が行われた日においてその警戒区域設定指示等の対象区域内に所在していた住宅に居住していた人が、その警戒区域設定指示等が行われた日からその警戒区域設定指示等が解除された日以後 1 年を経過する日までの間に父母や祖父母など直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合で、一定の要件を満たすときは、次ページのイ又はロ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。

なお、次ページのロの表の非課税限度額が適用されるのは、住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日が平成 31 年 4 月 1 日から平成 33 年 12 月 31 日までの間の契約で、かつ、住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が 10% であるときに限られます。

（注）一定の要件については、「住宅取得等資金の非課税」（65 ページ）と異なる部分がありますので、詳しくは税務署にお尋ねください。