

《所得税の住宅借入金等特別控除を適用する場合の注意点》

「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、この欄においてこれらを「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、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若しくは取得又は増改築等（以下「新築等」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の適用を受けた部分の金額を差し引いた額^(注2)
- (注) 1 上記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 住宅の新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」の適用を受けて令和5年分の贈与税の申告をした人で、次の1から3までのいずれかに該当する人が、**令和6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、令和7年2月28日（金）まで（下記の災害に関する税制上の措置の適用がある場合には、令和8年3月2日（月）まで）に、令和5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、令和5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の場合には、相続時精算課税届出書の提出はなかったものとみなされます。

- 1 令和6年3月15日までに住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等をしたが居住していない人
- 2 令和6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）していない人
- 3 令和6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）していない人

○ 災害に関する税制上の措置

【居住期限の1年延長】

災害に基因するやむを得ない事情により、令和6年12月31日までにその住宅用の家屋に居住できなかった場合には、上記の令和6年12月31日の期限は、令和7年12月31日まで延長されます。

【取得期限及び居住期限の1年延長】

災害に基因するやむを得ない事情により、取得期限及び居住期限を1年延長し、「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」の適用を受けて令和5年分の贈与税の申告をした場合には、上記の令和6年12月31日の期限は、令和7年12月31日まで延長されます。

「住宅取得等資金の非課税」及び「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」の適用要件など、詳しくは、国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】に掲載されている『住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税』等のあらまし（令和4年5月）（令和4年11月改訂）又は25ページ以降の「住宅取得等資金の贈与税の特例に係るチェックシート（令和5年分用）」などをご覧ください。

(3) 震災に係る住宅取得等資金の非課税

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、**令和4年1月1日から令和5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（40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する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、**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、一定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。

(注) 一定の要件及び一定の非課税限度額については、国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】に掲載されている「令和5年分『震災に係る住宅取得等資金の非課税』のチェックシート①-1」又は「令和5年分『震災に係る住宅取得等資金の非課税』のチェックシート①-2」をご覧ください。

【その他特例の概要等】

○ 贈与税については、これらの特例のほか、次の特例があります。次の特例の概要等については、国税庁ホームページ【<https://www.nta.go.jp>】に掲載されている特例のあらまし等をご覧ください。

- ・ 直系尊属から教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税（教育資金の非課税）
- ・ 直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税（結婚・子育て資金の非課税）
- ・ 農地等についての贈与税の納税猶予及び免除
- ・ 非上場株式等についての贈与税の納税猶予及び免除の特例等
- ・ 個人の事業用資産についての贈与税の納税猶予及び免除等
- ・ 医療法人の持分に係る経済的利益についての納税猶予及び免除・税額控除の特例等
- ・ 医療法人の持分の放棄があった場合の贈与税の課税の特例
- ・ 相続時精算課税の適用を受ける山林についての相続税の課税価格の軽減措置
- ・ 災害により被害を受けた場合の特例