

II 贈与税のあらまし

1 贈与税の概要

その年の1月1日から12月31日までの1年間に財産の贈与（法人からの贈与を除きます。）を受けた個人は、その贈与を受けた財産について、次の①又は②のケースに応じて贈与税の申告をしなければなりません。

- ① 「暦年課税」を適用する場合には、その贈与を受けた財産の価額の合計額が暦年課税に係る基礎控除額（110万円）を超えるとき
- ② 「相続時精算課税」を適用する場合には、特定贈与者（1ページ参照）から贈与を受けた財産の価額の合計額が相続時精算課税に係る基礎控除額（110万円）を超えるとき

(注)1 令和5年12月31日以前の相続時精算課税に係る贈与については、相続時精算課税に係る基礎控除額は控除されませんので、その贈与を受けた財産の価額の合計額が110万円以下であっても申告をする必要があります。

2 人格のない社団や財団又は持分の定めのない法人は個人とみなされて贈与税がかかることがあります。この場合の贈与税額の計算方法等については、この「贈与税の申告のしかた」の説明と異なる点がありますので、詳しくは税務署にお尋ねください。

(1) 暦年課税

イ 概要

1年間に贈与を受けた財産の価額の合計額（1年間に2人以上の人から贈与を受けた場合又は同じ人から2回以上にわたり贈与を受けた場合には、それらの贈与を受けた財産の価額の合計額）を基に贈与税額を計算する方式です。

その贈与を受けた財産の価額の合計額が基礎控除額（110万円）を超える場合には、贈与税の申告をする必要があります。

ロ 適用される税率

1年間に贈与を受けた財産の価額の合計額（課税価格）から基礎控除額（110万円）を控除した残額（基礎控除後の課税価格）について、贈与者と受贈者との続柄及び受贈者の年齢に応じて、36ページの「贈与税の速算表」により「一般税率」又は「特例税率」のいずれかを適用して贈与税額を計算します。

(イ) 一般税率

直系尊属（父母や祖父母など）以外の贈与者から財産の贈与を受けた場合や受贈者が贈与の年の1月1日において18歳未満である場合には、「一般税率」を適用して贈与税額を計算します。この「一般税率」の適用がある財産を「一般贈与財産」といいます。

(ロ) 特例税率

直系尊属である贈与者から財産の贈与を受け、かつ、受贈者が贈与の年の1月1日において18歳以上である場合には、「特例税率」を適用して贈与税額を計算します。この「特例税率」の適用がある財産を「特例贈与財産」といいます。

ハ 「特例税率」の適用を受ける場合の手続

「特例税率」の適用を受ける場合で、次の①又は②のいずれかに該当するときは、贈与税の申告書とともに、財産の贈与を受けた人（受贈者）の戸籍の謄本又は抄本その他の書類でその人の氏名、生年月日及びその人が贈与者の直系卑属に該当することを証する書類を提出する必要があります。ただし、過去の年分において同じ贈与者からの贈与について「特例税率」の適用を受けるために当該書類を提出している場合には、申告書第一表の「過去の贈与税の申告状況」欄に、その提出した年分及び税務署名を記入します（当該書類を重ねて提出する必要はありません。）。

- ① 「特例贈与財産」のみの贈与を受けた場合で、その財産の価額から基礎控除額（110万円）を差し引いた後の課税価格が300万円を超えるとき
- ② 「一般贈与財産」と「特例贈与財産」の両方の贈与を受けた場合で、その両方の財産の価額の合計額から基礎控除額（110万円）を差し引いた後の課税価格※が300万円を超えるとき
※ 「一般贈与財産」について配偶者控除の特例（42ページ参照）の適用を受ける場合には、配偶者控除額と基礎控除額（110万円）を差し引いた後の課税価格となります。

二 計算方法（例）

○ 特例贈与財産（500万円）のみの贈与を受けた場合

STEP 1 1年間に贈与を受けた特例贈与財産の価額の合計額（課税価格）を計算します。

STEP 2 課税価格から基礎控除額（110万円）を控除した残額（基礎控除後の課税価格）について下記の【速算表（特例贈与財産用）】により贈与税額を計算します。

課税価格 500万円	
110 万円	390 万円
(基礎控除額)	(基礎控除後の課税価格)
390万円	\times 15% - 10万円 = 48.5万円
(特例税率)	(控除額)
	(贈与税額)

○ 一般贈与財産（100万円）と特例贈与財産（400万円）の両方の贈与を受けた場合

STEP 1 1年間に贈与を受けた一般贈与財産の価額*と特例贈与財産の価額の合計額（合計贈与価額）を計算します。

* 「一般贈与財産」について、配偶者控除の特例（42ページ参照）の適用を受ける場合には、配偶者控除額を控除した金額となります。

合計贈与価額 500万円	
100 万円	400 万円
一般贈与財産の価額	特例贈与財産の価額
100万円	400万円

STEP 2 合計贈与価額から基礎控除額（110万円）を控除した残額（基礎控除後の課税価格）について下記の【速算表（一般贈与財産用）】により計算した金額に、一般贈与財産の価額が合計贈与価額のうちに占める割合を乗じて、一般贈与財産に対応する贈与税額を計算します。

合計贈与価額 500万円	
110 万円	390 万円
(基礎控除額)	(基礎控除後の課税価格)
390万円	\times 20% - 25万円 = 53万円
(税額)	(一般贈与財産の価額が占める割合)
53万円	\times 100万円 / 500万円 = 10.6万円①

STEP 3 STEP 2と同様に、合計贈与価額から基礎控除額（110万円）を控除した残額（基礎控除後の課税価格）について下記の【速算表（特例贈与財産用）】により計算した金額に、特例贈与財産の価額が合計贈与価額のうちに占める割合を乗じて、特例贈与財産に対応する贈与税額を計算します。

(基礎控除後の課税価格)	(特例税率)	(控除額)	(税額)
390万円	\times 15%	- 10万円	= 48.5万円
(税額)	(特例贈与財産の価額が占める割合)	(特例贈与財産に対応する贈与税額)	
48.5万円	\times 400万円 / 500万円	= 38.8万円②

STEP 4 STEP 2とSTEP 3で算出した税額を合計し、贈与税額を計算します。

$$10.6\text{万円} \text{ (①)} + 38.8\text{万円} \text{ (②)} = 49.4\text{万円} \text{ (贈与税額)}$$

贈与税の速算表

【速算表（一般贈与財産用）】

基礎控除後の課税価格	2,000千円以下	3,000千円以下	4,000千円以下	6,000千円以下	10,000千円以下	15,000千円以下	30,000千円以下	30,000千円超
一般税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額（一般税率）	-	100千円	250千円	650千円	1,250千円	1,750千円	2,500千円	4,000千円

【速算表（特例贈与財産用）】

基礎控除後の課税価格	2,000千円以下	4,000千円以下	6,000千円以下	10,000千円以下	15,000千円以下	30,000千円以下	45,000千円以下	45,000千円超
特例税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額（特例税率）	-	100千円	300千円	900千円	1,900千円	2,650千円	4,150千円	6,400千円

(2) 相続時精算課税

イ 概要

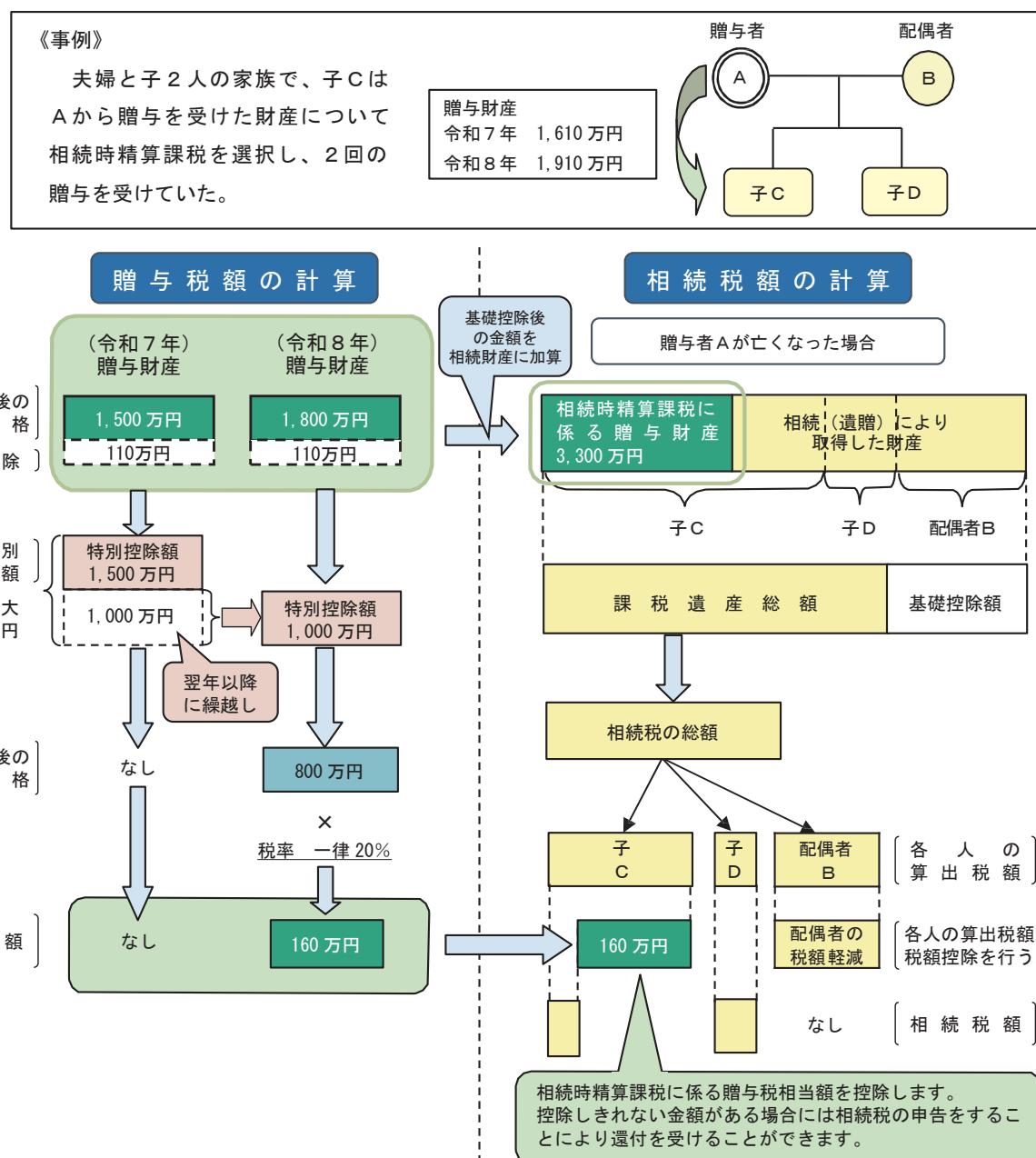
特定の贈与者から贈与を受けた財産について暦年課税に代えて相続時精算課税を選択した場合には、その贈与者から1年間に贈与を受けた財産（以下「相続時精算課税適用財産」といいます。）の価額の合計額を基に贈与税額を計算し、将来その贈与者が亡くなった時にその相続時精算課税適用財産の贈与時の価額（令和6年1月1日以後の贈与により取得した財産については、贈与を受けた年分ごとに、相続時精算課税適用財産の贈与時の価額の合計額から相続時精算課税に係る基礎控除額を控除した残額）と相続又は遺贈を受けた財産の相続時の価額の合計額を基に計算した相続税額から、既に納付した相続時精算課税適用財産に係る贈与税相当額を控除した金額をもって納付すべき相続税額とする方式です（その控除により控除しきれない金額がある場合には、相続税の申告をすることにより還付を受けることができます。）。

相続時精算課税を初めて選択する場合には、「相続時精算課税選択届出書」の提出が必要となります。また、相続時精算課税適用財産の価額の合計額が相続時精算課税に係る基礎控除額（110万円）を超える場合には、贈与税の申告をする必要があります。

申告に際しては次の点に注意してください。

- ① この方式は、贈与者ごとに選択することができます。
- ② この方式を選択した場合には、その選択に係る贈与者から贈与を受ける財産については、その選択をした年分以降全て相続時精算課税が適用され、暦年課税への変更はできません。

ロ 相続時精算課税のしくみ



ハ 適用要件

(イ) 適用対象者等

贈与者	贈与をした年の1月1日において60歳以上の人（父母や祖父母など）であること。
受贈者	贈与を受けた年の1月1日において18歳以上で、かつ、贈与を受けた時において贈与者の直系卑属（子や孫など）である推定相続人又は孫であること。

- (注) 1 「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」の適用を受ける場合には、贈与者が贈与をした年の1月1日において60歳未満の人であっても相続時精算課税の適用を受けることができます（42ページ参照）。
- 2 「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」又は「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」の適用を受ける場合には、受贈者が上記以外の人（贈与を受けた年の1月1日において18歳以上の人に限ります。）であっても相続時精算課税の適用を受けることができます。これらの制度の概要については、国税庁ホームページをご覧ください。
- 3 その贈与者の養子になるなどの事由により、贈与を受けた年の途中でその贈与者の推定相続人となった場合には、推定相続人となった時より前にその贈与者から贈与を受けた財産については、相続時精算課税の適用を受けることはできません。
- 4 その贈与者の子（養親）の養子となつことにより、贈与を受けた年の途中でその贈与者の孫となつ場合には、孫となつ時より前にその贈与者から贈与を受けた財産については、相続時精算課税の適用を受けることはできません。

(ロ) 適用手続

相続時精算課税の適用を受けようとする人は、**贈与税の申告書の提出期間内**（2ページ参照）に「相続時精算課税選択届出書」（20ページ参照）を「添付書類」（21ページ参照）とともにその人の住所地の所轄税務署長に提出しなければなりません。

なお、その選択に係る贈与者からの贈与により取得した財産の価額の合計額が相続時精算課税に係る基礎控除額（110万円）を超えるなど、贈与税の申告書を提出する場合には、「相続時精算課税選択届出書」及び「添付書類」を「申告書第一表（兼贈与税の額の計算明細書）」及び「申告書第二表（相続時精算課税の計算明細書）」に添付して提出する必要があります。

また、**贈与税の申告書の提出期間内に上記の届出書及び添付書類の提出がないときは、暦年課税が適用されます**（(注) 1の場合に該当する人を除きます。）。

- (注) 1 上記の届出書は、その届出に係る贈与者から贈与を受けた財産について、令和6年分以前の贈与税の申告において相続時精算課税の適用を受けている場合には、再度提出する必要はありません（21ページの「添付書類」に掲げる書類も同様です。）。
- 2 令和6年分以前の贈与税の申告において相続時精算課税の適用を受けている人であっても、その適用に係る贈与者以外の人から贈与を受けた財産について、相続時精算課税の適用を受けようとする場合は、贈与税の申告書の提出期間内に、新たに相続時精算課税選択届出書等を提出する必要があります。
- 3 上記の手続は、「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」（42ページ参照）、「非上場株式等についての贈与税の納税猶予の特例措置の適用を受ける場合の相続時精算課税適用者の特例」（国税庁ホームページ参照）又は「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の適用を受ける場合の相続時精算課税適用者の特例」（国税庁ホームページ参照）の適用を受ける場合にも必要となります。
- 4 相続時精算課税の適用を受けようとしていた人が相続時精算課税選択届出書を提出する前に死亡した場合や、財産の贈与を受けた年にその贈与に係る贈与者が死亡した場合などは、この「贈与税の申告のしかた」の説明と異なる点がありますので、詳しくは、国税庁ホームページをご覧ください。

ニ 計算方法

特定贈与者ごとに、1年間に贈与を受けた相続時精算課税適用財産の価額の合計額（課税価格）から、相続時精算課税に係る基礎控除額（110万円）及び相続時精算課税の特別控除額（限度額2,500万円。前年以前において、既にこの特別控除額を控除している場合には、その残額）を控除した後の金額に20%の税率を乗じて贈与税額を計算します。

- (注) 1 同一年中に、2人以上の特定贈与者から贈与を受けた場合、相続時精算課税に係る基礎控除額（110万円）は、特定贈与者ごとの贈与税の課税価格でん分した金額となります。
- 2 **相続時精算課税の特別控除額は、控除を受ける金額など一定の事項を記載した贈与税の申告書を申告書の提出期間内に提出した場合に限り控除することができます。**
- 3 控除しきれなかった特別控除額については、翌年以降に繰り越されます。
- 4 令和5年分以前の贈与税の申告において相続時精算課税の適用を受けている場合にも、令和6年以降にその適用に係る特定贈与者からの贈与について相続時精算課税に係る基礎控除額（110万円）が適用されます。

(3) 贈与税の課税財産

贈与税がかかる財産は、「イ 贈与を受けた財産」及び「ロ 贈与を受けたものとみなされる財産」です。

イ 贈与を受けた財産

贈与を受けた財産とは、「あげましょう」「もらいましょう」という当事者間の契約により取得した土地、家屋、立木、事業（農業）用財産、有価証券、家庭用財産、貴金属、宝石、書画・骨とう、預貯金、現金などの一切の財産です。

（注）1 親の土地や家屋を無償で子の名義に変更したり、夫の株式を無償で妻の名義に変更した場合など、無償で不動産や有価証券などの財産の名義を変更した場合には、原則として、新たに名義人となった人が、その財産を贈与によって取得したものとされます。

2 親が買い入れた土地や家屋を子の名義で登記したり、夫が買った株式を妻の名義にした場合など、買い入れた不動産や有価証券などの財産の名義を他人名義にした場合には、原則として、その名義人となった人が、その取得資金を贈与によって取得したものとされます。

3 子や孫が、土地や家屋を取得するために親や祖父母から資金の援助を受けた場合には、その援助が贈与であるときはもちろん、その援助が貸借の形式をとっても、その返済が「出世払い」や「ある時払いの催促なし」のように、実質的に贈与と認められるものであるときは、その資金を贈与によって取得したものとされます。

4 共働き夫婦が、土地や家屋を取得し、夫又は妻のどちらか一方の名義にした場合には、名義人となった人は、土地や家屋の取得に充てた資金のうち他の一方の人が負担した部分を、その人から贈与によって取得したものとされます。

ロ 贈与を受けたものとみなされる財産

贈与を受けた財産ではなくても、次の表に掲げる財産又は利益は、贈与によって取得したものとみなされます。

1	適正な対価の負担なく委託者以外の人を受益者とする信託が行われた場合の信託受益権 ※ 信託の設定等による贈与税の課税関係については、国税庁ホームページのタックスアンサー「No. 4427 新たに信託の設定等を行った場合」をご覧ください。
2	保険料を負担した人以外の人が受け取った保険金（相続税が課税される保険金は除かれます。）
3	掛金や保険料を負担した人以外の人が定期金の給付を受けることとなった場合の定期金の受給権
4	著しく低い価額で財産を譲り受けたことによる利益
5	債務の免除、引受け等を受けたことによる利益
6	1から5までに掲げる財産又は利益以外の経済的な利益を受けたことによる利益
7	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）の適用を受ける信託受益権又は金銭等に係る教育資金管理契約が終了した場合に非課税拠出額から教育資金支出額及び管理残額を控除した残額
8	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）の適用を受ける信託受益権又は金銭等に係る結婚・子育て資金管理契約が終了した場合に非課税拠出額から結婚・子育て資金支出額及び管理残額を控除した残額

ハ 贈与税がかからない財産

贈与を受けた財産であっても、次の表に掲げる財産には贈与税はかかりません。

1	法人から贈与を受けた財産（贈与税ではなく所得税がかかります。）
2	扶養義務者相互間で教育費や生活費に充てるために贈与を受けた財産で通常必要と認められる範囲内のもの
3	宗教、慈善、学術その他公益を目的とする事業を行う人で一定の要件に該当する人が、贈与を受けた財産で、その公益を目的とする事業の用に供することが確実なもの
4	学術に関する顕著な貢献を表彰するものとして又は顕著な価値がある学術に関する研究を奨励するものとして財務大臣の指定する特定の公益信託から交付された金品で財務大臣の指定するもの
5	学生や生徒に対する学資の支給を行うことを目的とする特定の公益信託から交付された金品
6	心身障害者扶養共済制度に基づく給付金の受給権
7	国会議員、地方公共団体の議会の議員、都道府県知事及び市町村長の選挙の候補者が、選挙運動に関して贈与を受けた金品などで、選挙管理委員会に報告されたもの
8	相続又は遺贈によって財産を取得した人が、その相続のあった年にその被相続人から贈与を受けた財産で、特定贈与財産（40ページ参照）に該当しないもの（贈与税ではなく相続税がかかります。）
9	社交上の香典や贈答品などで社会通念上相当と認められるもの
10	特定障害者扶養信託契約に基づく信託受益権で非課税の適用を受けるもの
11	住宅取得等資金の非課税（42、43ページ参照）の適用を受ける金銭
12	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）の適用を受ける信託受益権又は金銭等
13	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）の適用を受ける信託受益権又は金銭等

「特定贈与財産」

特定贈与財産（39ページ）とは、贈与時において被相続人との婚姻期間が20年以上であるその被相続人の配偶者（既に被相続人からの贈与について贈与税の配偶者控除の特例の適用を受けたことがない人に限ります。）が、その被相続人から贈与を受けた居住用不動産又は金銭のうち、贈与税の配偶者控除の特例の適用があるものとした場合に、控除されることとなる金額（2,000万円が限度となります。）に相当する部分として、相続税の申告書において選択する部分をいいます。

なお、この特定贈与財産については、「贈与税がかからない財産」（39ページのハの8参照）には含まれませんので、贈与税の申告をしなければなりません。贈与税の配偶者控除の特例の要件については、42ページを参照してください。

（4）贈与財産の評価

贈与を受けた財産の価額は、原則として、贈与を受けた時の時価で評価します。主な財産の評価のあらましは、次のとおりです。詳しくは、国税庁ホームページをご確認ください。

イ 土地

（1）宅地

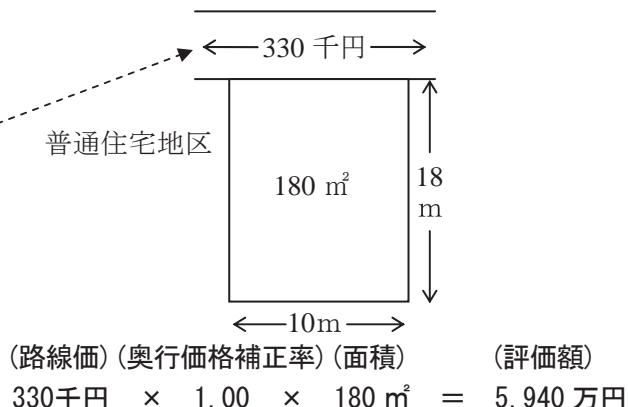
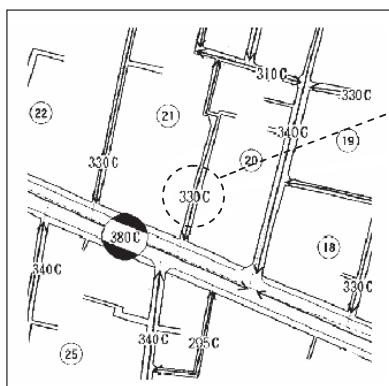
宅地の評価方式には、【路線価方式】と【倍率方式】という2つの方法があります。

【路線価方式】

路線価が定められている地域の評価方法です。路線価とは、路線（道路）に面する標準的な宅地の1平方メートル当たりの価額（千円単位で表示しています。）のこと、「路線価図」で確認することができます。宅地の価額は、原則として、路線価をその宅地の形状等に応じた調整率で補正した後、その宅地の面積を掛けて計算します。

（注）調整率には、「奥行価格補正率」、「側方路線影響加算率」などがあります。具体的な数値については、国税庁ホームページ「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」で確認することができます。

路線価図（抜粋）



【倍率方式】

路線価が定められていない地域の評価方法です。宅地の価額は、原則として、その宅地の固定資産税評価額（都税事務所や市（区）役所又は町村役場で確認してください。）に一定の倍率（倍率は「評価倍率表」で確認することができます。）を掛けて計算します。

評価倍率表（抜粋）

固定資産税評価額に乘ずる倍率等					
宅地	田	畠	山林	原野	牧場
路線	比準	比準	比準	比準	比準
路線	比準	比準	比準	比準	
1.1 純	13純	22			
1.1 純	11純	16純	19純	20	

(固定資産税評価額) (倍率) (評価額)
1,000 万円 × 1.1 = 1,100 万円

（注）評価倍率表の「固定資産税評価額に乘ずる倍率等」欄に「路線」と表示されている地域については、路線価方式により評価を行います。

（注）贈与により取得した「居住用の区分所有財産」（いわゆる分譲マンション）に係る宅地（敷地利用権）の価額については、路線価方式又は倍率方式により評価した価額に区分所有補正率を掛けて計算する場合があります。詳しくは国税庁ホームページに掲載されているパンフレット「『居住用の区分所有財産』の評価が変わりました」を参照してください。

※ 「路線価図」や「評価倍率表」は、国税庁ホームページ「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」【<https://www.rosenka.nta.go.jp>】で閲覧することができます。



(ロ) 借地権等

借地権等の評価については、次のとおりです。

借 地 権	原則として、路線価方式又は倍率方式により評価した価額に借地権割合を掛けて計算します。
定期借地権	原則として、贈与の時において借地権者に帰属する経済的利益及びその存続期間を基として計算します。
貸 宅 地	原則として、路線価方式又は倍率方式により評価した価額から、借地権、定期借地権等の価額を差し引いて計算します。
貸家建付地	原則として、路線価方式又は倍率方式により評価した価額から、借家人の有する敷地に対する権利の価額を差し引いて計算します。

(ハ) 田畠又は山林

原則として、固定資産税評価額（都税事務所や市（区）役所又は町村役場で確認してください。）に一定の倍率（倍率は「評価倍率表」で確認することができます。）を掛けて計算します。ただし、市街地にある田畠又は山林については、原則として、付近の宅地の価額に比準して計算します。

口 家屋

家屋の評価については、次のとおりです。

自 用 家 屋	原則として、固定資産税評価額（都税事務所や市（区）役所又は町村役場で確認してください。）により評価します。
貸 家	原則として、固定資産税評価額から、固定資産税評価額に借家権割合と賃貸割合を乗じた価額を差し引いて計算します。

（注）贈与により取得した「居住用の区分所有財産」（いわゆる分譲マンション）に係る家屋（区分所有権）の価額については、固定資産税評価額に区分所有補正率を掛けて計算する場合があります。詳しくは国税庁ホームページに掲載されているパンフレット「『居住用の区分所有財産』の評価が変わりました」を参照してください。

ハ 森林の立木

原則として、樹種、樹齢別に定めている標準価額（標準価額は国税庁ホームページ「財産評価基準書 路線価図・評価倍率表」で確認することができます。）を基として評価します。

ニ 事業用の機械、器具、農機具等

原則として、類似品の売買価額や専門家の意見などを参考として評価します。

ホ 上場株式

原則として、次の(イ)から(ニ)までの価額のうち、最も低い価額により評価します。

- (イ) 贈与を受けた日の終値
- (ロ) 贈与を受けた月の毎日の終値の月平均額
- (ハ) 贈与を受けた月の前月の毎日の終値の月平均額
- (ニ) 贈与を受けた月の前々月の毎日の終値の月平均額

（注）上場株式を負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した場合には、その株式の価額は、取得日における最終価格（終値）によって評価します。

ヘ 取引相場のない株式、出資

原則として、その会社の規模の大小、株主の態様、資産の構成割合などに応じ、次のような方式により評価します。具体的には「取引相場のない株式（出資）の評価明細書」（評価明細書の様式は国税庁ホームページからダウンロードすることができます。）を用いて評価します。

- (イ) 類似業種比準方式
- (ロ) 純資産価額方式
- (ハ) (イ)と(ロ)の併用方式
- (ニ) 配当還元方式

ト 家庭用財産・自動車

原則として、類似品の売買価額や専門家の意見などを参考として評価します。

チ 書画・骨とう等

原則として、類似品の売買価額や専門家の意見などを参考として評価します。

※ 贈与財産の評価に当たって作成した評価（計算）明細書は、贈与税の申告書に添付してください。

2 贈与税の配偶者控除の特例の概要

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、暦年課税に係る基礎控除額（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（適用要件などについては、17ページのチェックシート又は国税庁ホームページをご覧ください。）。

なお、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、17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。

- （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。

3 住宅取得等資金の贈与税の特例の概要

（1）住宅取得等資金の非課税

令和6年1月1日から令和8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（以下「新築等」といいます。）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。）を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、受贈者ごとに、**非課税限度額**（新築等をした住宅用の家屋が省エネ等住宅^{（注1）}の場合は1,000万円、それ以外の住宅の場合は500万円）^{（注2）}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21年分から令和5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ある方は、原則として、この特例の適用を受けることができません。

また、住宅取得等資金の非課税の適用後の残額には、暦年課税にあっては暦年課税に係る基礎控除（110万円）を適用することができ、相続時精算課税（37ページ参照）にあっては相続時精算課税に係る基礎控除（110万円。38ページの二の（注1）参照。）及び特別控除（2,500万円）を適用することができます。この相続時精算課税の適用は、原則として、父母や祖父母からの贈与に限られます。

おって、この特例は、原則として、**贈与税の申告書の提出期間内**（2ページ参照）に贈与税の申告書及び一定の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。

- （注）1 「省エネ等住宅」とは家屋の区分に応じ、次の表の省エネルギー性能、耐震性能又はバリアフリー性能のいずれかの基準（省エネ等基準）に適合する住宅用の家屋であることにつき、新築又は取得の場合は28ページの「添付書類一覧Ⓐ-1」の「No.12」に掲げる書類により、増改築等の場合は30ページの「添付書類一覧Ⓐ-2」の「No.13」に掲げる書類により証明されたものをいいます。

家屋の区分	省エネ等基準		
	省エネルギー性能	耐震性能	バリアフリー性能
① 新築をした住宅用の家屋	断熱等性能等級5以上（断熱等性能等級の評価基準のうち、結露の発生を防止する対策に関する基準を除きます。）かつ一次エネルギー消費量等級6以上（※）	耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上 又は免震建築物	高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上
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	断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上		
④ 増改築等をした住宅用の家屋			

※ 令和5年12月31日までに建築確認を受けた住宅用の家屋又は令和6年6月30日までに建築された住宅用の家屋で、次のいずれかの省エネ等基準に適合する住宅用の家屋であることにつき、28ページの「添付書類一覧Ⓐ-1」の「No.12」に掲げる書類により証明されたものについては、省エネ等住宅に該当するものとみなされます。

①断熱等性能等級4以上 ②一次エネルギー消費量等級4以上

2 令和6年分の贈与税の申告で「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、令和7年分の贈与税の申告で非課税の適用を受けることができる金額となります。

《合計所得金額と床面積の要件について》

- 「住宅取得等資金の非課税」の適用を受ける人の令和7年分の所得税に係る合計所得金額（25ページ参照）が、2,000万円超（新築等をする住宅用の家屋の床面積が40m²以上50m²未満の場合は、1,000万円超）である場合には、この特例の適用はありませんのでご注意ください。
- 「住宅取得等資金の非課税」の適用を受ける場合には、新築又は取得をした住宅用の家屋（増改築等の場合は、増改築等をした後の住宅用の家屋）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40m²以上240m²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が必要です。

（2）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

平成15年1月1日から令和8年12月31日までの間に、父母又は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。

この特例は、**贈与税の申告書の提出期間内**（2ページ参照）に贈与税の申告書及び一定の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。

「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6年5月）」又は27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7年分用）」などをご覧ください。

《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、この欄において「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は、その土地の対価を含みます。

2 住宅の新築等に係る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7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8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9年3月1日（月）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10年2月29日（火）まで）に、令和7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7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、相続時精算課税選択届出書の提出はなかったものとみなされます。

- 1 令和8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8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
- 3 令和8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

○ 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8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8年12月31日の期限は、令和9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7年分の贈与税の申告をした場合には、上記の令和8年12月31日の期限は、令和9年12月31日まで延長されます。

（3）震災に係る住宅取得等資金の非課税

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に掲載されている「令和7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7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に掲載されている特例のあらまし等をご覧ください。
 - ・ 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
 - ・ 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
 - ・ 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）