

## 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<sup>(注1)</sup>の場合は1,000万円、それ以外の住宅の場合は500万円）<sup>(注2)</sup>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ページのニの（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④-1」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④-2」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④-1」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40㎡以上50㎡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40㎡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<sup>（注1）</sup>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<sup>（注2）</sup>
- （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、）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②－2」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）