

住宅取得等贈与の特例制度(2023年度)② ～増改築や建築用土地も対象となる?～

神戸市職員信用組合 生活設計相談員
(一社)FP 税務・社会保険制度研究会理事
1級FP 技能士・一級建築士 小澤昭彦

I 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税

制度の概要

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、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、**2ページの1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（以下、この制度を「新非課税制度」といいます。）。

3 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用の家屋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、その住宅用の家屋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。



(1) 新築又は取得の場合の要件

1	新築又は取得を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 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。						
2	取得をした住宅用の家屋が次のいずれかに該当するものであること。 ① 建築後使用されたことのない住宅用の家屋 ② 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、昭和57年1月1日以後に建築されたもの 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、次のいずれかの書類により証明がされたもの <table border="1"><tr><td>a</td><td>耐震基準適合証明書</td></tr><tr><td>b</td><td>建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの）</td></tr><tr><td>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）上記 a から c の書類は家屋の取得の前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、評価されたもの又は保険契約が締結されたものに限り、適用されます。</p> ④ 上記②及び③のいずれにも該当しない建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、その住宅用の家屋の取得の日までに同日以後その住宅用の家屋の耐震改修を行うことにつき、次に掲げる申請書等に基づいて都道府県知事などに申請をし、かつ、贈与を受けた年の翌年3月15日までにその耐震改修によりその住宅用の家屋が耐震基準に適合することとなったことにつき、次に掲げる証明書等により証明がされたもの	a	耐震基準適合証明書	b	建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの）	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
a	耐震基準適合証明書						
b	建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの）						
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 (耐震等級に係る評価が等級 1、2又は3であるもの)	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

(注) 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、また、証明書等は贈与を受けた年の翌年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ます。

(2) 増改築等の場合の要件

1	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 <u>40㎡以上240㎡以下</u> 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>増改築等の工事が、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がされたものであること。</p> <table border="1"> <tbody> <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> </tbody> </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	<p>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。</p> <p>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。</p>						

(注1) 「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。

(注2) 「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。

(注3) 「取得」の場合には、上記（注1）及び（注2）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、新非課税制度の適用を受けることはできません。

4 申告の手続き

新非課税制度は、贈与税の申告書の提出期間内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。

贈与税の申告書の提出期間は、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までです。

(注) 申告期限の日(3月15日)が日曜日・祝日などの休日又は土曜日に当たるときは、これらの日の翌日が申告期限となります。

5 贈与税の計算(他の控除との併用可能)

新非課税制度適用後の残額には、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、相続時精算課税を適用した金額は、贈与者が亡くなった時の相続税の課税価格に加算されます。

(1) 暦年課税の場合の適用税率

【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

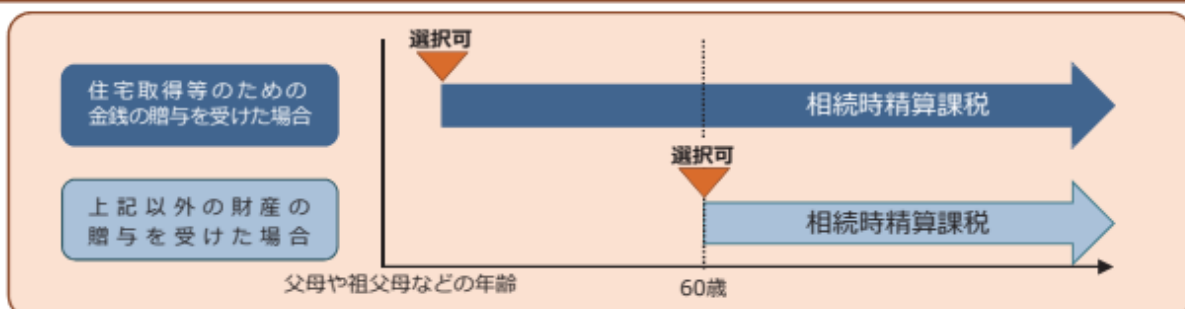
(2) 相続時精算課税の場合の適用税率

一律20%

II 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

制度の概要

平成15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歳未満であつても相続時精算課税を選択**することができます。





「新非課税制度」等に関するQ & A



Q1 父と祖父から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の新非課税制度の適用

問 私は、令和4年5月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、その資金で同月中に省エネ等住宅（2ページ参照）を取得し、同年中に居住を開始しました。贈与者ごとに新非課税制度の適用を受けられますか。

答 この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ので（2ページの「1受贈者ごとの非課税限度額」参照）、あなたが贈与を受けた2,000万円（1,000万円×2）のうち1,000万円について新非課税制度の適用を受けることができます。なお、新非課税制度の適用に当たって、誰からの贈与について、いくらの適用を受けるかは、受贈者の選択となります。

Q2 家屋を所有しない（持分を取得しない）場合

問 私（妻）は、夫と共に住宅を取得するに当たり、祖父から贈与を受けた金銭の全額をその敷地（土地）の取得資金に充てて、その土地の上の家屋は夫が銀行からの借入金により取得しました。

この結果、土地は私と夫の共有、家屋は夫の単独所有となりましたが、私が祖父から贈与を受けた金銭について新非課税制度の適用を受けることはできますか。

答 新非課税制度は、贈与を受けた金銭を、新築等をする住宅用家屋の敷地の用に供される土地等の取得に充てる場合も対象となりますが、その贈与を受けた年の翌年3月15日までに、その取得した土地の上の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新非課税制度の適用を受けることはできません。

Q4 「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、令和3年中に父（満57歳）から住宅取得のための資金として3,500万円の贈与を受け、令和3年分の贈与税の申告では「旧非課税制度（3ページ参照）」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。

令和4年に父から現金300万円の贈与を受けましたが、令和4年分の贈与税の申告はどのようになりますか。

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歳に達していなくと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、あなたが令和4年に贈与を受けた現金300万円は、相続時精算課税を適用して申告することとなります。

○ 国税庁ホームページにおいて、贈与税に関する情報を掲載しておりますので、是非ご利用ください。お分かりにならないことがありましたら、税務署にお尋ねください。

※ 税務署での個別面接による（具体的に書類や事実関係を確認する必要がある場合など）を希望される場合は「事前予約制」とさせていただいております。あらかじめ税務署に電話で面接日時をご予約ください。

供出元：国税庁