

平成 24 年分・平成 25 年分・平成 26 年分 「住宅取得等資金の贈与税の非課税」のあらまし



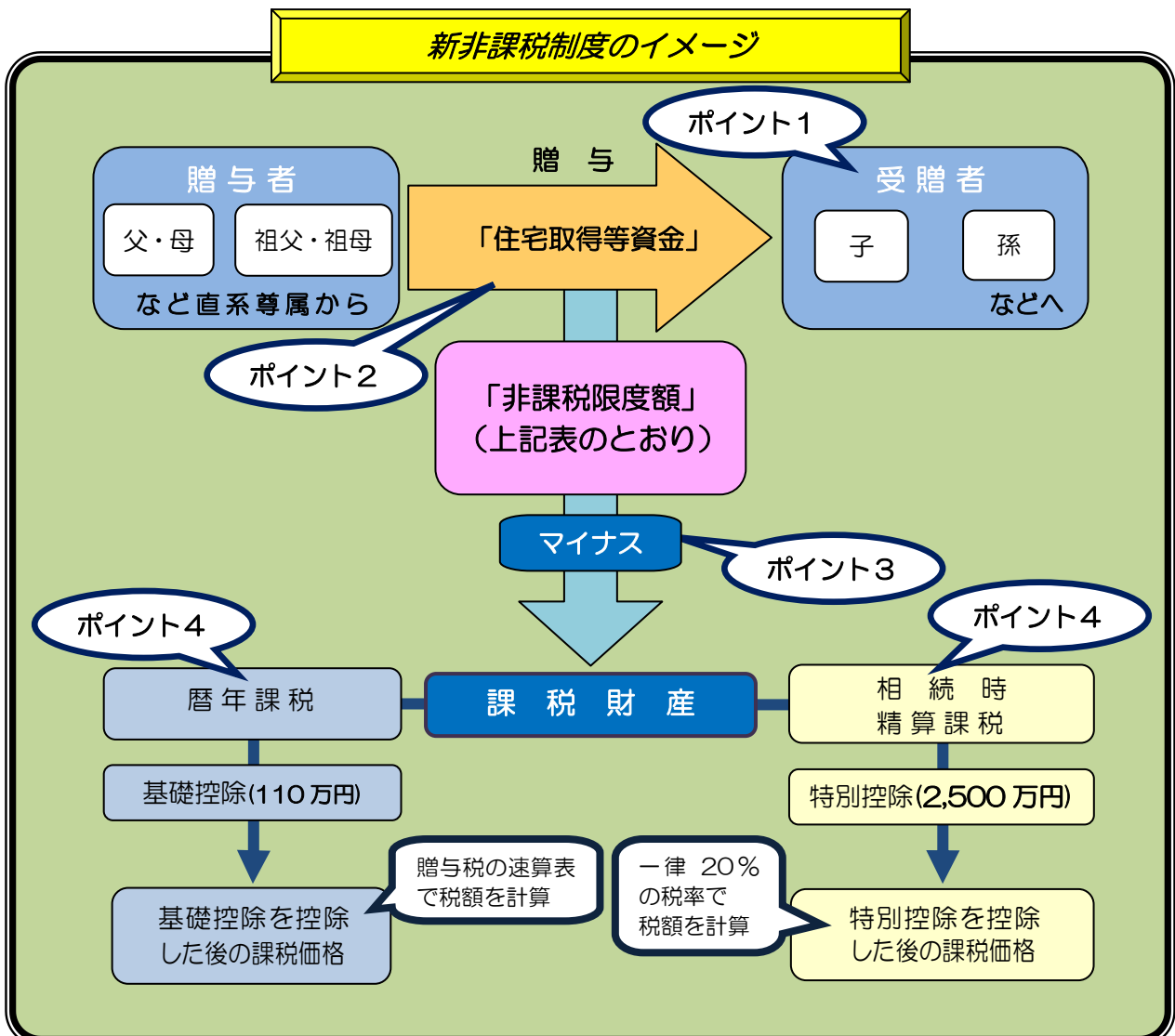
平成 24 年 1 月 1 日から平成 26 年 12 月 31 日までの間に父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の対価に充てるための金銭（以下「住宅取得等資金」といいます。）を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、次の表の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります（以下、この制度を「新非課税制度」といいます。）。

○受贈者ごとの非課税限度額（注）

住宅の種類	贈与年分	平成 24 年	平成 25 年	平成 26 年
省エネ等住宅（次ページ参照）		1,500 万円	1,200 万円	1,000 万円
上記以外の住宅		1,000 万円	700 万円	500 万円

（注）最初に新非課税制度の適用を受けようとする住宅取得等資金の贈与を受けた年分に係る金額が受贈者ごとの非課税限度額となります。

なお、既に新非課税制度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非課税限度額となります。



「省エネ等住宅」とは

省エネ等基準（省エネルギー対策等級4相当であること、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上であること又は免震建築物であることをいいます。）に適合する住宅用の家屋であることにつき、次のいずれかの証明書などを贈与税の申告書に添付することにより証明がされたものをいいます。

証明書などの種類（注3）	証明対象の家屋
住宅性能証明書	① 新築をした住宅用の家屋 ② 建築後使用されたことのない住宅用の家屋
建設住宅性能評価書の写し	③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋（注1） ④ 増改築等をした住宅用の家屋（注2）
長期優良住宅認定通知書の写し及び認定長期優良住宅建築証明書など	① 新築をした住宅用の家屋 ② 建築後使用されたことのない住宅用の家屋

- （注）1 **建築後使用されたことのある住宅用の家屋の場合**は、その取得の日前2年以内又は取得の日以降にその証明のための家屋の調査が終了した又は評価されたものに限りです。
- 2 **住宅用の家屋の増改築等をした場合**に、省エネ等基準に適合させるための工事であることについての証明がされた「増改築等工事証明書」を、「住宅性能証明書」又は「建設住宅性能評価書の写し」に代えることができます。
- 3 上記の証明書などの発行につきましては、国土交通省又は地方整備局にお尋ねください。

ポイント1

受贈者の要件

- ① 贈与を受けた時に日本国内に住所を有していること。
（注）贈与を受けた時に日本国内に住所を有しない方であっても、次のa及びbに該当する場合は対象となります。
- a 贈与を受けた時に日本国籍を有していること。
b 受贈者又は贈与者がその贈与前5年以内に日本国内に住所を有したことがあること。
- ② 贈与を受けた時に贈与者の直系卑属（贈与者は受贈者の直系尊属）であること。
（注）配偶者の父母（又は祖父母）は直系尊属には当たりませんが、養子縁組をしている場合は直系尊属に当たります。
- ③ 贈与を受けた年の1月1日において、20歳以上であること（平成24年の贈与については平成4年1月2日以前に生まれた方、平成25年の贈与については平成5年1月2日以前に生まれた方、平成26年の贈与については平成6年1月2日以前に生まれた方となります。）。
- ④ 贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること。
- ⑤ 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等（次ページの「ポイント2」参照）をすること。
（注）受贈者が「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、この新非課税制度の適用を受けることはできません。
- ⑥ 贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること又は同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること。
（注）贈与を受けた年の翌年12月31日までにその家屋に居住していないときは、新非課税制度は適用されず、修正申告が必要となります。
- ⑦ 自己の配偶者、親族などの一定の特別の関係がある方から住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等をしたものではないこと。
- ⑧ 平成23年分以前の年分において、旧非課税制度（平成22・24年の各税制改正前の「住宅取得等資金の贈与税の非課税」のことをいいます。以下同じです。）の適用を受けたことがないこと。

ポイント2

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。

(1) 新築又は取得の場合の要件

1	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	取得した住宅が次のいずれかに該当すること。 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、その取得の日以前20年以内（耐火建築物の場合は25年以内）に建築されたもの （注）耐火建築物とは、登記簿に記録された家屋の構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造などのものをいいます。 ③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、耐震基準（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）1相当以上であること）に適合するものであることにつき、「耐震基準適合証明書」又は「住宅性能評価書の写し」により証明がされたもの （注）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又は評価されたものに限り ます。

(2) 増改築等の場合の要件

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㎡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	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「確認済証の写し」、「検査済証の写し」又は「増改築等工事証明書」により証明されたものであること。
3	増改築等の工事に要した費用の額が100万円以上であること。 （注）増改築等の工事に要した費用の額が100万円以上であるが、自己の居住の用に供される部分がある場合には、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充てられていなければなりません。

（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。

ポイント3

期限内申告 が必要！

新非課税制度は、贈与税の申告期間内に贈与税の申告書及び添付書類など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。

なお、贈与税の申告期間は、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。

ポイント4

他の控除 との併用可能

新非課税制度適用後の残額には、暦年課税にあっては基礎控除（110万円）、相続時精算課税にあっては特別控除（2,500万円）が適用できます。
なお、相続時精算課税に係る特別控除（2,500万円）の適用は、原則として、父母からの贈与の場合に限られます。

東日本大震災により被害を受けられた方へ

「震災に係る住宅取得等資金の贈与税の非課税」のあらまし

①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方（居住しようとしていた方を含みます。以下同じです。）が、平成23年3月11日から平成26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方が、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3か月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において、一定の要件を満たすときは、次の表の非課税限度額（平成23年中に住宅取得等資金の贈与を受けた方に係る非課税限度額は1,000万円）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「震災非課税制度」といいます。）。

○受贈者ごとの非課税限度額

住宅の種類	非課税限度額
省エネ等住宅	1,500万円
上記以外の住宅	1,000万円

- (注) 1 既に震災非課税制度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非課税限度額となります。
- 2 一定の要件については、新非課税制度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。
- 3 平成23年分以前の年分において、旧非課税制度の適用を受けた方であっても、新たに贈与を受けた住宅取得等資金について原則として震災非課税制度の適用を受けることができます。
ただし、新非課税制度の適用を受ける方は重ねて震災非課税制度の適用を受けることはできません。
- 4 この震災非課税制度の改正前の制度の内容については、パンフレット「東日本大震災に関する税制上の追加措置について（相続税・贈与税関係）」**相04**をご覧ください。

○ 国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】において、贈与税に関する情報や東日本大震災により被害を受けた方の申告・納税等に関する各種パンフレット、各種手続に使用する様式等を掲載しておりますので、ぜひご利用ください。なお、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。

※ **税務署での面接による個別相談**（関係書類等により具体的な事実関係を確認させていただく必要がある相談等）を希望される方は、税務署で待ち時間なく相談に対応できるよう、あらかじめ電話により面接日時を予約（**事前予約制**）していただくこととしておりますので、ご協力をお願いします。

平成24年4月



税務署 この社会あなたの税がいきている