

2

直系尊属から住宅取得等資金贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度

直系尊属（父母、祖父母、曾祖父母等）から居住用家屋の新築・取得・増改築にあてるために金銭の贈与を受けた場合、令和2年3月までの贈与については最高3,000万円までの贈与について贈与税が課されません。この特例は、贈与税の基礎控除額110万円または相続時精算課税制度の非課税枠2,500万円とあわせて適用できます。

特例のあらまし

この制度は、(1)の要件を満たした場合に(2)の非課税枠までは贈与税が課税されず、無税で住宅取得資金の援助が受けられる制度です。

(1) 適用要件

- ① 贈与を受ける者は贈与を受けた年の1月1日現在で20歳以上（令和4年4月1日以降の贈与により取得する財産に係る贈与税については、贈与を受けた年の1月1日において18歳以上）であること。
- ② 贈与を受ける者の贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円（給与所得者は税込年収2,220万円（令和2年分以降は2,195万円））以下であること。
- ③ 親または祖父母などの直系尊属^(注)から令和3年12月31日までに金銭で贈与を受けること。
(注) 養父母などは含まれますが配偶者の親などは含まれません。
- ④ 贈与を受けた翌年の3月15日までに贈与を受けた金銭の全額で(3)の要件を満たす住宅用家屋の新築・取得・一定の増改築等を行い、その者の居住の用に供すること。ただし、贈与を受けた翌年の3月15日までに居住していなくても、遅滞なく居住することが確実であると見込まれるときには、適用が受けられる。

- ⑤ 平成26年分以前の年分において、旧非課税制度（平成22年、24年、27年度の各改正前の住宅取得等資金贈与の非課税制度）の適用を受けていないこと。

(2) 非課税枠

住宅取得等資金の贈与を受けた年に応じて、一定の金額（下表）までの贈与について非課税となります。なお、この制度による非課税枠は、贈与税の基礎控除額の110万円（37ページ参照）または相続時精算課税制度の非課税枠2,500万円（61ページ参照）と一緒に使うことができます。

イ 住宅用家屋の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
平成31年4月～令和2年3月	3,000万円	2,500万円
令和2年4月～令和3年3月	1,500万円	1,000万円
令和3年4月～令和3年12月	1,200万円(*1)	700万円(*2)

ロ 上記イ以外の場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋	左記以外の住宅用家屋
～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～令和2年3月	1,200万円(*1)	700万円(*2)
令和2年4月～令和3年3月	1,000万円(*1)	500万円(*2)
令和3年4月～令和3年12月	800万円(*1)	300万円(*2)

(注) 上記の「良質な住宅用家屋」とは、①省エネルギー性の高い住宅（断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上）、②耐震性の高い住宅（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上または免震建築物）、③バリアフリー性の高い住宅（高齢者等配慮対策等級3以上）のいずれかの性能を満たす住宅をいう。

*1：東日本大震災被災者は1,500万円

*2：東日本大震災被災者は1,000万円

(3) 適用対象となる家屋

この制度の適用が受けられる住宅用家屋は、床面積が50㎡以上240㎡以下（マンションの場合は登記された専有部分の面積のみで判定）でなければなりません。家屋の敷地となる土地については、家屋と同時に取得した場合や、建築条件付など家屋と一体として取得していると認められる場合に限り、適用対象となります。なお、家屋に先行して取得した敷地については、住宅用家屋の新築が、贈与を受けた翌年の3月15日までに行われた場合に限り適用対象となります。

中古住宅を取得する場合は築後経過年数が20年以内（耐火建築物である場合には、25年以内）である必要があります。

※「地震に対する安全に必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅」を取得する場合には、築年数に関係なく適用が受けら

れます。（58ページ「一口メモ」参照）

(4) 申告手続き

この制度の適用を受けるためには、贈与を受けた翌年の2月1日から3月15日（贈与税の申告は所得税の確定申告より15日早く始まります）までに、贈与税の申告書にこの規定の適用を受ける旨を記載し、必要な書類を添付して申告しなければなりません。

また、贈与を受けた翌年3月15日にまだ居住していない場合でも、遅滞なく居住することが確実であると見込まれるときは適用が認められますが、贈与を受けた翌年12月31日までに居住開始していなければ、修正申告書を提出して通常の贈与税と延滞税を納めなければなりませんので注意が必要です。

■相続時精算課税制度、住宅取得資金非課税特例制度及び暦年贈与の比較表

	相続時精算課税制度		住宅取得等資金非課税特例制度		暦年贈与
	一般枠	住宅取得等資金			
贈与者	その年1月1日現在60歳以上の父母または祖父母	父母または祖父母（年齢制限なし）	直系尊属（年齢制限なし）		親族ほか第三者からの贈与を含む
受贈者	その年1月1日現在20歳以上（令和4年4月1日以降の贈与により取得する財産に係る贈与税については、贈与を受けた年の1月1日において18歳以上）の直系卑属である推定相続人（子・代襲相続人・養子を含む。）および孫		その年1月1日現在20歳以上（令和4年4月1日以降の贈与により取得する財産に係る贈与税については、贈与を受けた年の1月1日において18歳以上）の直系卑属（合計所得金額2,000万円以下の者に限る）		意思の表明可能な人 年齢制限なし
控除額（非課税枠）	特別控除 2,500万円		消費税10%適用者 700万円～3,000万円	左記以外 300万円～1,500万円	基礎控除（毎年） 年110万円
選択手続	贈与を受けた年の翌年3月15日までに申告				贈与を受けた年の翌年3月15日までに申告（基礎控除を超える場合のみ）
税率	制度選択後の贈与を累積して、累積額から特別控除後一律20%課税		超えた部分について、相続時精算課税あるいは暦年贈与で課税		超過累進税率（10%～55%）
相続発生時の相続財産への加算	贈与財産を贈与時の価額で相続財産に加算（すでに納付した贈与税額は控除または還付）		非課税の特例のため相続財産への加算はなし		贈与時から3年以内に相続が発生すると贈与財産を加算して相続税が課される（法定相続人が対象）
特別控除の複数適用	父母、養父母または祖父母からそれぞれ可能		なし		なし
適用対象財産等	贈与財産の種類、金額、贈与回数に制限はありません。	①新築及び一定の新耐震基準を満たす中古住宅または築後経過年数が20年以内（一定の耐火建築物25年以内）の家屋で床面積が50㎡以上であることその他の要件を満たすもの ②一定の増改築や大規模修繕等の工事	①新築及び一定の新耐震基準を満たす中古住宅または築後経過年数が20年以内（一定の耐火建築物25年以内）の家屋で床面積が50㎡以上（区分所有建物は区分所有部分の床面積50㎡以上）240㎡以下（東日本大震災の被災者は上限なし）であることその他の要件を満たすもの ②一定の増改築や大規模修繕等の工事		
適用期限	なし	令和3年12月31日までの贈与	平成27年1月1日から令和3年12月31日までの贈与		なし