



税務Q&A | 住宅取得等資金の贈与税の非課税

九州北部税理士会 福岡支部 調査研究委員会 原口 卓也

九州北部税理士会 福岡支部 ホームページ <http://www.kyuhokuzei-fukuoka.jp/>

Q 平成26年に自分の父母や祖父母から住宅取得等資金の贈与を受けました。この場合に贈与税の非課税制度があると聞きましたが適用上の留意点などを教えてください。

平成26年中に行う自己の居住用の家屋の取得・新築又は増改築のための資金として、自分の父母や祖父母など直系尊属から金銭を贈与により取得した場合において、一定の要件を満たすときは、次の非課税限度額までの金銭は、贈与税が非課税となります。

この非課税制度は、贈与を受けた者が贈与税の申告期間内(平成27年2月1日から平成27年3月15日まで)に贈与税の申告書等を所轄の税務署へ提出する必要があります。

「非課税限度額」

- ①省エネ・耐震性を備えた良質な住宅用家屋(証明書等要)の場合
1,000万円
- ②上記①以外の住宅用家屋の場合
500万円

I 非課税制度の適用要件

1. 受贈者(贈与を受ける者)の要件

- ①平成26年1月1日において20歳以上であること。
- ②原則として贈与を受けた時に日本国内に住所を有していること。
- ③血の繋がった父母(養父母を含む。)や祖父母(養父母の両親を含む。)から住宅を取得するための資金の贈与を受け、その全額

を充てて自己の居住用の住宅の取得等を行うこと(この場合の住宅の取得等には、その住宅の敷地も含まれます)。

- ④平成26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平成23年分以前において、旧非課税制度の適用を受けたことがないこと。

2. 家屋に関する要件

- ①日本国内にあること。
- ②50%以上を居住用とすること。
- ③登記簿上の床面積が50㎡以上240㎡以下であること。
- ④自己の配偶者、親族等から取得等したものでないこと。
- ⑤その他(新築、中古住宅、増改築の要件等)。

3. 居住についての要件

平成27年3月15日迄にその住宅の取得等を行い居住していること、又は、同日後遅滞なく居住することが確実であると見込まれること。(平成27年12月31日迄に居住していなければ非課税の扱いが取り消されます)。

資金の贈与を受けたにもかかわらず、不動産の登記簿に妻名義の家屋の持分を入れずに全て夫名義で登記をした場合…受贈者である妻に居住用家屋の取得がないため適用できない。

- 2. 夫が自分の父母から住宅の敷地だけの取得資金の贈与を受けその不動産登記を行い、妻が住宅の取得をしてその不動産登記をした場合…受贈者である夫に居住用家屋の取得がないため適用できない。
- 3. 妻名義の住宅のリフォーム或いはリノベーション資金を夫の父母から贈与してもらう場合…受贈者である妻の直系尊属からの贈与でないため適用できない。
- 4. 贈与を受けたのは平成26年中であるが、建物の完成引渡しが平成27年2月なので、平成28年3月15日迄に贈与税の申告をした場合…平成26年度中の贈与であるため平成27年3月15日が申告期限となる。

III その他

この住宅取得等資金の贈与税の非課税制度と併せて相続時精算課税制度を適用することも可能です。

*計算例(2,000万円の資金贈与を受け、省エネ住宅を取得した場合)

贈与を受けた金額	2,000万円	住宅取得等非課税金額	1,000万円	贈与税の基礎控除	110万円	課税価格	890万円
	-		-		=		
課税価格	890万円	税率	40%	控除額	125万円	贈与税額	231万円
	×		-		=		

住宅取得等資金の贈与税非課税制度を適用しない場合の課税価格は1,890万円、贈与税額は720万円となります。