

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について

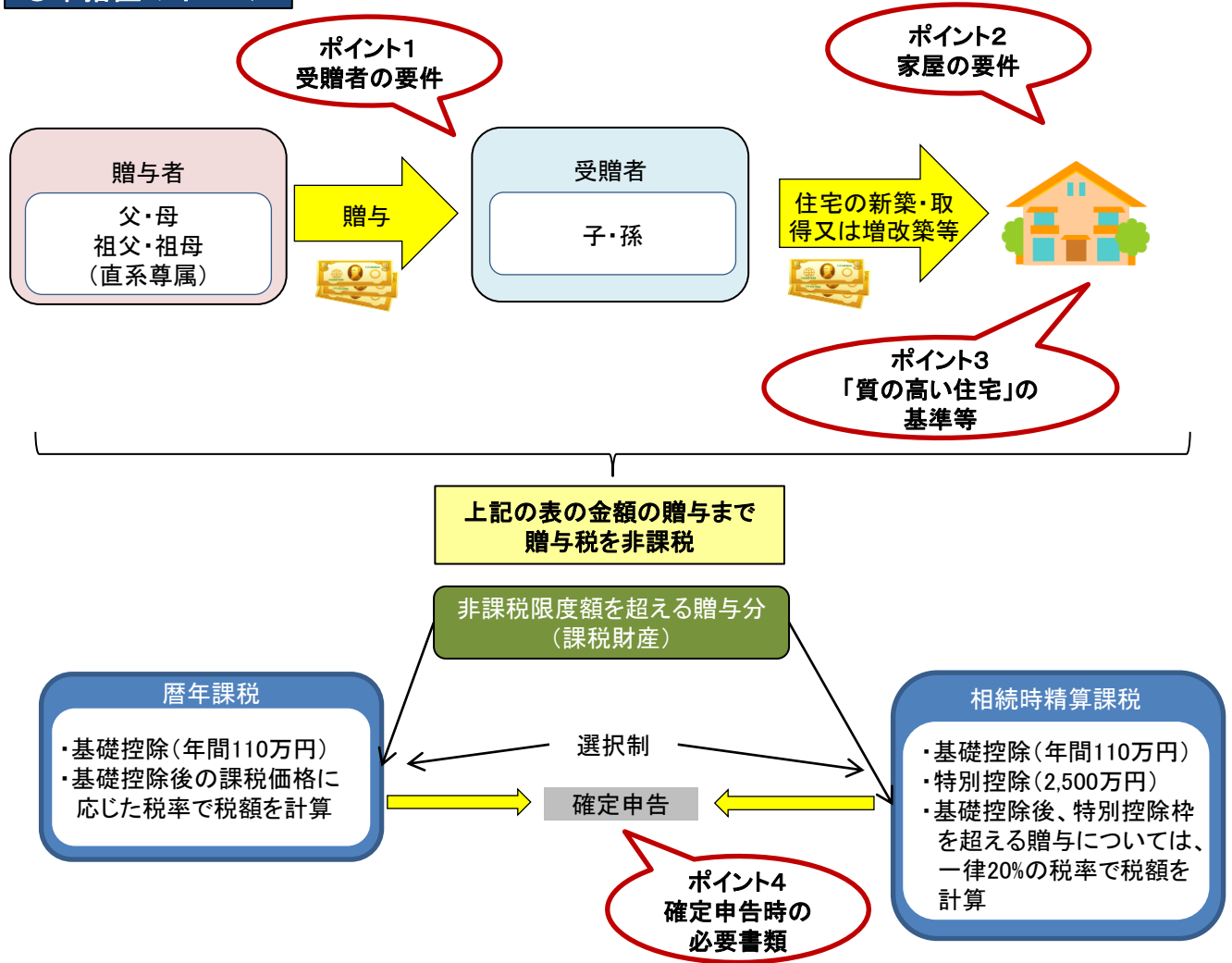
1. 制度の概要

父母や祖父母などの直系尊属から、自己の居住の用に供する住宅の新築・取得又は増改築等のための金銭(以下「住宅取得等資金」といいます。)を贈与により取得した場合において、以下の金額までの贈与につき贈与税が非課税となる制度です。

贈与年	非課税限度額	
	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般住宅)
2024年1月～2026年12月	1,000万円	500万円

(注)東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は、質の高い住宅:1,500万円、左記以外の住宅(一般住宅):1,000万円
また、床面積の上限要件(240㎡)は引き続き課せられません。

○本措置のイメージ



2. 適用を受けるにあたってのポイント

○ポイント1【受贈者に係る主な要件】

本措置を申請する受贈者は、次の要件を**いずれも**満たす必要があります。

- ① 贈与時に贈与者の**直系卑属**であること
- ② 贈与年の1月1日において、**18歳以上**であること
- ③ 贈与年の合計所得金額が**2,000万円以下**※1であること
※1 床面積が40㎡以上50㎡未満の場合、1,000万円以下であること
- ④ 贈与年の**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**※2・**取得**又は**増改築等**※3をすること
※2 「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。
※3 「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。
- ⑤ 贈与年の**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(遅くとも同年12月31日までに居住する必要があります。)

○ポイント2【家屋の要件】

本措置の対象となる家屋は、次の要件を**いずれも**満たす必要があります。

住宅を新築し、又は取得する場合

- ① その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ② 床面積が**50㎡以上**※1 **240㎡以下**であること
※1 合計所得金額が1,000万円以下の場合、40㎡以上
- ③ 店舗等併用住宅の場合は、**床面積の1/2以上が居住用**であること
- ④ 取得等した家屋が既存住宅の場合、以下のいずれかを満たすものであること
 - 1) **1982年1月1日以後に建築されたもの**
 - 2) 建築後使用されたことのあるもので、地震に対する安全性に係る基準に適合するものとして、
 - ・**耐震基準適合証明書**
(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に限り)、
 - ・**建設住宅性能評価書の写し**(家屋の取得の前2年以内に評価されたもので、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限り)、
 - ・**既存住宅売買瑕疵保険付保証明書**(家屋の取得の前2年以内に締結されたものに限り)、のいずれかにより証明されたもの

※既存住宅の取得後に耐震改修工事を行う場合であっても、所要の手続を行うことにより、本特例措置の適用を受けることが可能です(詳細はこちらのページ<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000031.html>をご参照ください。)

増改築等をする場合

- ① その者が主として居住の用に供する家屋であること
 - ② 増改築等後の床面積が**50㎡以上**※2 **240㎡以下**であること
※2 合計所得金額が1,000万円以下の場合、40㎡以上
 - ③ 店舗等併用住宅の場合は、**床面積の1/2以上が居住用**であること
 - ④ 居住の用に供する家屋について行う増改築等が、一定の工事※3に該当することにつき「**増改築等工事証明書**」により証明されたものであること(当該工事が下記一の工事の場合、確認済証又は検査済証の写しでも可)
 - ⑤ 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
- ※3 一定の工事とは、以下の一～八の**いずれか**の工事をいいます
(下記八の工事は、非課税限度額の500万円加算の対象)。

- 一 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替
- 二 マンションの場合で、床又は階段・間仕切壁・主要構造部である壁のいずれかの過半について行う修繕又は模様替
- 三 居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
- 四 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- 五 一定のバリアフリー改修工事
- 六 一定の省エネ改修工事
- 七 給水管・排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替(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ものに限り)
- 八 次ページの「質の高い住宅」(増改築等)の基準に適合させるための修繕又は模様替

○ポイント3【「質の高い住宅」の基準等】

非課税限度額の500万円加算の対象となる「質の高い住宅」とは、次の**いずれか**の基準に適合する住宅であることにつき、次の**いずれか**の書類により証明がされたものをいいます。

質の高い住宅の基準

新築住宅	①断熱等性能等級 ^{※1} 5以上(結露の発生を防止する対策に関する基準を除く。)かつ一次エネルギー消費量等級 ^{※1} 6以上の住宅 ※ 令和5年12月31日までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅は、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 ②耐震等級 ^{※1} (構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物 ^{※1} の住宅 ③高齢者等配慮対策等級 ^{※1} (専用部分)3以上の住宅
既存住宅 ・増改築	①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以上の住宅 ②耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物の住宅 ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の住宅

※1 各等級等は、日本住宅性能表示基準の等級(具体の基準は評価方法基準(平成13年国土交通省告示第1347号))を指します。

(注) 既存住宅及び増改築等に係る住宅は、評価方法基準のうち、既存住宅に係る基準に適合しているか否かにより判断します。

上記基準に適合することを証する書類

新築住宅^{※1}

次の**いずれか**の書類

- ・住宅省エネルギー性能証明書^{※2}
- ・建設住宅性能評価書の写し
- ・住宅性能証明書
- ・長期優良住宅認定通知書の写し及び住宅用家屋証明書(の写し)若しくは認定長期優良住宅建築証明書^{※3}
- ・低炭素住宅認定通知書の写し及び住宅用家屋証明書(の写し)若しくは認定低炭素住宅建築証明書

既存住宅

次の**いずれか**の書類

- ・住宅省エネルギー性能証明書
- ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し
- ・住宅性能証明書
- ・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^{※3}
- ・低炭素住宅認定通知書の写し及び認定低炭素住宅建築証明書

増改築等

次の**いずれか**の書類^{※4}

- ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し
- ・住宅性能証明書

※1 令和5年12月31日までに建築確認を受けた住宅(令和6年6月30日までに建築されたものを除く。)で、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以上のいずれかに適合することを証明することにより、非課税限度額の500万円加算の適用を受ける場合は、**上記の書類に加えて、令和5年12月31日までに建築確認を受けたことを証する確認済証の写し又は検査済証の写しも提出する必要があります**(なお、設計変更等により建築確認が複数回行われている場合は、当初の建築確認に係る確認済証を提出すれば構いません。)

※2 令和5年12月31日までに建築確認を受けた住宅又は令和6年6月30日までに建築された住宅でない場合は、租税特別措置法施行令第26条第23項に規定するエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋(ZEH水準省エネ住宅)であることを証明するものに限りです。

※3 長期優良住宅維持保全計画の認定(建築行為なし認定)を受けた家屋を取得等する場合には、長期優良住宅認定通知書の写しのみで足りります。

※4 増改築等工事が前頁における八の工事に該当する場合には、そのことを証する増改築等工事証明書を提出すれば、既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し又は住宅性能証明書の提出は不要です。

○ポイント4【確定申告時の必要書類】

本制度は、**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。税務署の案内に従って申告書等の作成**をお願いします(具体的な申請方法については、税務署にお問い合わせください)。

添付書類

- ① 計算明細書 ② 受贈者の戸籍謄本等 ③ 合計所得金額を明らかにする書類
- ④ 登記事項証明書 ⑤ 請負契約書・売買契約書の写し
- ⑥ 増改築等工事証明書^{※1}(前頁の一の工事の場合は、確認済証の写し又は検査済証の写しでも可)
- ⑦ リフォーム工事瑕疵保険付保証明書^{※1}(前頁の七の工事の場合のみ)
- ⑧ 耐震基準適合証明書^{※2}、建設住宅性能評価書(耐震等級に係る評価が1、2又は3であるものに限る)の写し^{※2}又は既存住宅売買瑕疵保険付保証明書^{※2}
- ⑨ 質の高い住宅の基準に適合することを証する書類^{※3}(上記ポイント3参照)

※1 増改築等の場合のみ ※2 登記簿上の建築日付が1981年12月31日以前である既存住宅の場合のみ

※3 非課税限度額の加算を申請する場合のみ

3. 各種証明書等について

○住宅省エネルギー性能証明書※1

住宅省エネルギー性能証明書は、登録された建築士事務所に属する一級建築士、二級建築士若しくは木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行するものです。

※1 住宅ローン減税制度における環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置の適用を受けるにあたり、家屋がZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅であることを証する書類としても使用できます。

○建設住宅性能評価書※2

建設住宅性能評価書は、登録住宅性能評価機関が交付するものです。

※2 住宅ローン減税制度における環境性能等に応じた借入限度額の上乗せ措置の適用を受けるにあたり、家屋がZEH水準省エネ住宅・省エネ基準適合住宅の基準を満たしている場合にはそのことを証する書類としても使用できます。

○住宅性能証明書

住宅性能証明書は、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行するものです。

○耐震基準適合証明書

耐震基準適合証明書は、登録された建築士事務所に属する一級建築士、二級建築士若しくは木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行するものです。

○増改築等工事証明書

増改築等工事証明書は、登録された建築士事務所に属する一級建築士、二級建築士若しくは木造建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行するものです(ただし、2ページ目における八の工事については、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人に限って証明できます)。

○住宅用家屋証明書

住宅用家屋証明書は、各市区町村長が発行するものです。

○既存住宅売買瑕疵保険付保証明書・リフォーム工事瑕疵担保責任保険付保証明書

既存住宅売買瑕疵保険付保証明書・リフォーム工事瑕疵担保責任保険付保証明書は、住宅瑕疵担保責任保険法人が発行するものです。

○長期優良住宅認定通知書・低炭素住宅認定通知書

長期優良住宅認定通知書・低炭素住宅認定通知書は、各所管行政庁(都道府県、市町村等)が交付するものです。

○認定長期優良住宅建築証明書・認定低炭素住宅建築証明書

認定長期優良住宅建築証明書・認定低炭素住宅建築証明書は、登録された建築士事務所に属する一級建築士、二級建築士若しくは木造建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関のいずれかが発行するものです。

(注) 具体的な発行・交付手続きについては、各発行主体にお問合せください。

また、以下ホームページもあわせてご参照ください。

○指定確認検査機関について(国土交通省HP)

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_000019.html

○登録住宅性能評価機関について((一社)住宅性能評価・表示協会HP)

<http://www.hyoukakyokai.or.jp/index.php>

○住宅瑕疵担保責任保険法人について((一社)住宅瑕疵担保責任保険協会HP)

<http://www.kashihoken.or.jp/>