

経営者のための

銀行交渉術 と最新税務情報



第 139 号

令和 6 年 6 月 21 日 (金)

発行 税理士法人 KJ グループ

〒536-0006

大阪市城東区野江 4 丁目 11 番 6 号

TEL : (06) 6930-6388

FAX : (06) 6930-6389

■住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税について■

平成 21 年度税制改正において、経済危機対策(需要不足に対処する観点から、高齢者の資産を活用した住宅取得の支援、中小企業の活動の支援、民間の研究開発投資の確保)とし直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税が創設されました。

父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、居住の用に供する住宅用の家屋の新築、取得または増改築等(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、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。

非課税限度額は、贈与を受けた人ごとに省エネ等住宅の場合には 1,000 万円まで、それ以外の住宅の場合には 500 万円までの住宅取得等資金の贈与が非課税となります。

(注1) 既に非課税の特例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(一定の場合を除きます。)

(注2) 「省エネ等住宅」とは、次の①から③の省エネ等基準のいずれかに適合する住宅用の家屋であることにつき、住宅性能証明書など一定の書類を贈与税の申告書に添付することにより証明されたものをいいます。

① 断熱等性能等級 4 以上または一次エネルギー消費量等級 4 以上であること。

なお、令和 6 年度の税制改正において、住宅用家屋の新築又は建築後使用されたことのない住宅用家屋の取得をする場合にあっては、「断熱等性能等級 5 以上かつ一次エネルギー消費量等級 6 以上」となりました。ただし、経過措置として、令和 6 年 1 月 1 日以後に住宅取得等資金の贈与を受けて住宅用家屋の新築等をする場合、その家屋の省エネ性能が断熱等性能等級 4 以上又は一次エネルギー消費量等級 4 以上であり、かつ令和 5 年 12 月 31 日以前に建築確認を受けているもの、又は令和 6 年 6 月 30 日以前に建築されたもののいずれかに該当すれば、改正後の省エネ性能の要件を満たさなくても「省エネ等住宅」とみなされます。

② 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であること。

③ 高齢者等配慮対策等級(専用部分)3 以上であること。

なお、受贈者は、贈与者の直系卑属であり、贈与を受けた日の属する年の 1 月 1 日において 18 歳以上であること、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(新築等をする住宅用の家屋の床面積が 40 平方メートル以上 50 平方メートル未満の場合は、1,000 万円以下)であることが条件となっています。

新築等及び増改築等後の住宅用の家屋については、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 平方メートル(令和 2 年 12 月 31 日以前は 50 平方メートル)以上 240 平方メートル以下で、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が条件の 1 つとなっています。また、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が条件となっています。