

# 住宅取得等贈与の特例制度(2023年度)① ～建物の住宅性能によって取り扱いが変わる～

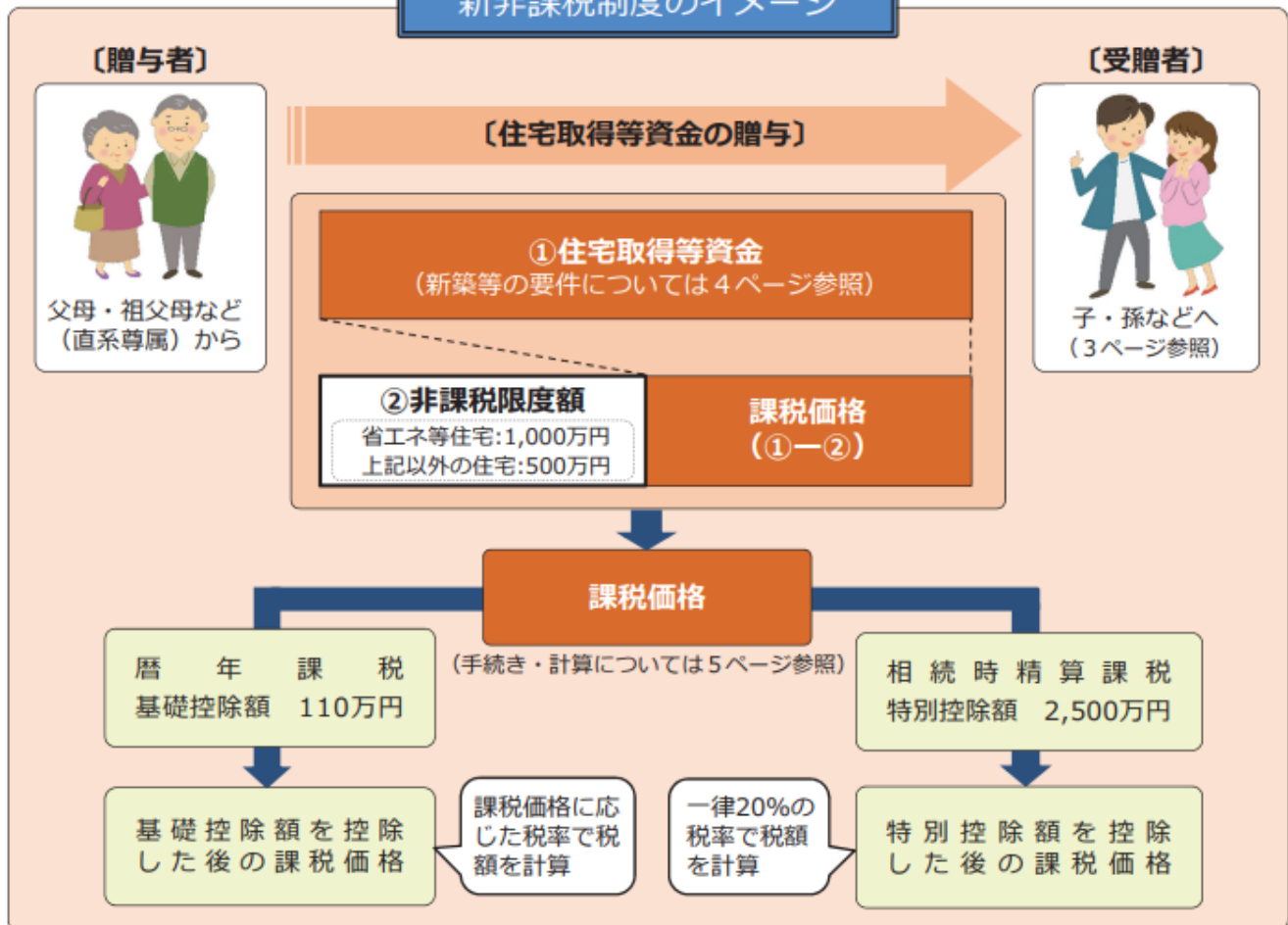
神戸市職員信用組合 生活設計相談員  
(一社)FP 税務・社会保険制度研究会理事  
1級FP 技能士・一級建築士 小澤昭彦

## I 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税

### 制度の概要

令和4年1月1日から令和5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、取得又は増改築等（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、**2ページの1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。）。

### 新非課税制度のイメージ



このあらましは、令和4年11月1日現在の法令に基づいて作成しています。

## 1 受贈者ごとの非課税限度額 (注1)

贈与の時期	住宅用の家屋の種類	
	省エネ等住宅 (注2)	左記以外の住宅
令和4年1月1日から 令和5年12月31日まで	1,000万円	500万円

### (注1) 非課税限度額

受贈者ごとの非課税限度額は、受贈者が新非課税制度の適用を受けようとする住宅用の家屋の種類に応じた金額となります。

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。

### (注2) 省エネ等住宅

省エネ等住宅とは、省エネ等基準（①断熱等性能等級4以上若しくは一次エネルギー消費量等級4以上であること、②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上若しくは免震建築物であること又は③高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上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AからF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		証明対象の家屋
A	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 ③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋（※1） ④ 増改築等をした住宅用の家屋
B	建設住宅性能評価書の写し	
C	住宅省エネルギー性能証明書（※2）	
D	次のa及びbの両方の書類（※3）	
D	a 長期優良住宅建築等計画等の（変更）認定通知書の写し（※4）	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 ③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋（※5）
	b 住宅用家屋証明書（若しくはその写し）又は認定長期優良住宅建築証明書	
E	次のc及びdの両方の書類	
	c 低炭素建築物新築等計画の（変更）認定通知書の写し	
	d 住宅用家屋証明書（若しくはその写し）又は認定低炭素住宅建築証明書	
F	増改築等工事証明書（※6）	④ 増改築等をした住宅用の家屋

- ※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後に、その証明のための家屋の調査が終了したものの又は評価されたものに限りします。
  - ※2 次の家屋の区分に応じ、それぞれ次に定めるものに限りします。
    - (1) 新築又は建築後使用されたことのない住宅用の家屋 令和5年3月31日まで（注）に、その証明のための家屋の調査が終了したもの
    - (2) 建築後使用されたことのある住宅用の家屋 その取得の日前2年以内又は令和5年3月31日まで（令和4年10月1日以後にその家屋の取得をする場合にあっては、取得の日以後6か月以内）（注）に、その証明のための家屋の調査が終了したもの
  - （注） 令和5年4月1日以後に居住の用に供される家屋の場合は、(1)で「令和5年3月31日まで」とあるのは「その家屋の取得の日前」と、(2)で「その取得の日前2年以内又は令和5年3月31日まで（令和4年10月1日以後にその家屋の取得をする場合にあっては、取得の日以後6か月以内）」とあるのは「その取得の日前2年以内又は取得の日以後6か月以内」となります。
  - ※3 長期優良住宅建築等計画等の（変更）認定通知書の区分が「既存」である場合は、bの書類を除きます。
  - ※4 認定に基づく地位の承継があった場合には、地位の承継の承認通知書の写しも必要です。
  - ※5 建築後使用されたことのある住宅用の家屋の場合は、住宅用家屋証明書（若しくはその写し）を除きます。
  - ※6 増改築等に係る工事が住宅用の家屋を省エネ等住宅の基準に適合させるためのものであることについて証明がされたものに限りします。
- 上記の証明書などの発行につきましては、国土交通省にお尋ねください。

**【ご注意ください！】**

所得税の住宅借入金等特別控除（いわゆる住宅ローン控除）を適用する場合

新非課税制度等の適用を受ける人（注1）が、**所得税の住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）の適用を受ける場合において、次の①の金額が②の金額を超えるときには、その超える部分に相当する金額については住宅ローン控除の適用はありません**のでご注意ください。

- ① 住宅借入金等の年末残高の合計額
- ② 住宅用の家屋の新築等の対価の額又は費用の額（注2）から、新非課税制度等の適用を受けた部分の金額を差し引いた額（注3）

（注1） 6ページの「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税選択の特例」の適用を受ける場合も同様です。  
 （注2） 上記①の住宅借入金等のうちにその住宅用の家屋の敷地の用に供されている一定の土地等の取得に係るものがある場合には、その土地の対価を含みます。  
 （注3） 住宅の新築等に関し補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額も差し引きます。



## 2 受贈者等の要件

1	贈与を受けた時に <u>贈与者の直系卑属</u> （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。
2	贈与を受けた年の1月1日において <u>18歳以上</u> （令和4年3月31日以前の贈与の場合は、 <u>20歳以上</u> ）であること。
3	贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が <u>2,000万円以下</u> （新築等をした住宅用の家屋の床面積が <u>40㎡以上50㎡未満</u> である場合は <u>1,000万円以下</u> ）であること。
4	平成21年分から令和3年分までの贈与税の申告で「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の <u>適用を受けたことがないこと</u> （以下、この期間の「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の制度を「旧非課税制度」といいます。）。
5	自己の配偶者、親族などの一定の特別の関係がある人から住宅用の家屋を取得したものでないこと、又はこれらの人との請負契約等により新築若しくは増改築等をしたものではないこと。
6	贈与を受けた年の <u>翌年3月15日までに</u> 、住宅取得等資金の全額を充てて <u>住宅用の家屋の新築等</u> （4ページ参照） <u>をすること</u> 。 （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。
7	贈与を受けた時に、日本国内に住所を有し、かつ、日本国籍を有していること。 （注）贈与を受けた時に上記の要件に該当しない場合であっても、一定の要件の下に、対象となる場合があります。
8	贈与を受けた年の <u>翌年3月15日までにその家屋に居住すること</u> 又は同日後遅滞なくその家屋に <u>居住することが確実であると見込まれること</u> 。 （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、原則としてこの新非課税制度の適用を受けることはできませんので、修正申告が必要となります。

☞ 「合計所得金額」とは、次の①と②の合計額に、退職所得金額、山林所得金額を加算した金額です。

※ 申告分離課税の所得がある場合には、それらの所得金額（長（短）期譲渡所得については特別控除前の金額）の合計額を加算した金額です。

① 事業所得、不動産所得、給与所得、総合課税の利子所得・配当所得・短期譲渡所得及び雑所得の合計額（損益の通算後の金額）

② 総合課税の長期譲渡所得と一時所得の合計額（損益の通算後の金額）の2分の1の金額

ただし、繰越控除（純損失、雑損失、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失及び特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除など）を受けている場合は、その適用前の金額をいいます。