



いつもお世話になっております。今月号の事務所だよりをお届けしますので、ご査収下さいますようお願い申し上げます。

## 住宅取得資金の贈与税の非課税について

平成27年1月1日から平成33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「新築等」の対価に充てるための金銭「住宅取得等資金」を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額について、贈与税が非課税となります。

この非課税の特例を子や孫に使えば、大きな相続税の節税にもなります。

### 1.非課税限度額

受贈者ごとの非課税限度額は、次の表のとおり、新築等をする住宅用の家屋の種類ごとに、受贈者が最初に非課税の特例の適用を受けようとする住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日に応じた金額となります。

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
～平成27年12月31日	1,500万円	1,000万円
平成28年1月1日～平成32年3月31日	1,200万円	700万円

「省エネ等住宅」とは、省エネ等基準(断熱等性能等級4若しくは一次エネルギー消費量等級4以上であること、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高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上であること)に適合する住宅用の家屋であることにつき、一定の書類により証明されたものをいいます。

### 2.受贈者(金銭をもらう人)の要件

次の要件の全て(他にも要件があります)を満たす受贈者が非課税の特例の対象となります。

- (1) 贈与を受けた時に贈与者の直系卑属「子や孫」(贈与者は受贈者の直系尊属)であること。
- (2) 贈与を受けた年の1月1日において、20歳以上であること。
- (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2,000万円以下であること。
- (4) 平成21年分から平成26年分までの贈与税の申告で「住宅取得等資金の非課税」の適用を受けたことがないこと。
- (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の取得をしたものではないこと、又はこれらの方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等を行うこと。

### 3.居住用の家屋の新築、取得又は増改築等の要件

- (1) 「住宅用の家屋の新築」には、その新築とともにその敷地の用に供される土地等又は住宅の新築に先行してその敷地の用に供されることとなる土地等の取得を含み、「住宅用の家屋の取得又は増改築等」には、その住宅の取得又は増改築等とともにその敷地の用に供される土地等の取得を含みます。
- (2) 新築又は取得した住宅用の家屋の登記簿上の床面積(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。
- (3) 建築後使用されたことのある住宅用の家屋(中古)で、その取得の日以前20年以内(耐火建築物の場合は25年以内)に建築されたもの(注)耐火建築物とは、登記簿に記載された家屋の構造が鉄骨造、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造などのものをいいます。