

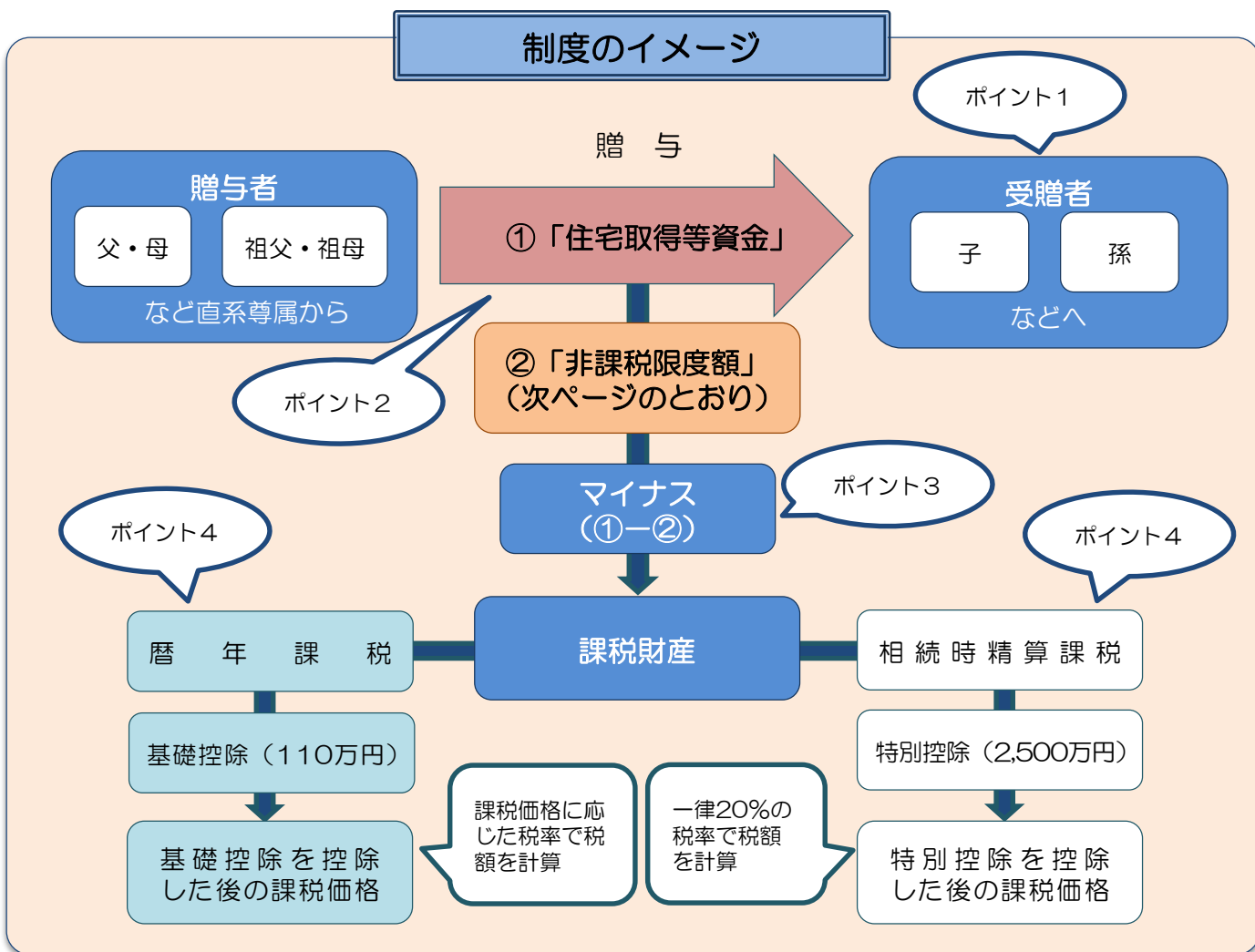
「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」等のあらまし

このリーフレットは、「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」、「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」及びこれらの制度に係る「災害等に関する税制上の措置」の概要を解説したものです。なお、「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」については6ページを、「災害等に関する税制上の措置」については7ページをご確認ください。

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

平成27年1月1日から令和3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、次ページの1(1)又は(2)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。



このあらましは、令和3年4月1日現在の法令に基づいて作成しています。



税務署

令和3年5月

この社会あなたの税がいきている

1 受贈者ごとの非課税限度額（注1）

(1) 下記(2)以外の場合
〔住宅資金非課税限度額〕

住宅用の家屋の種類 住宅用の家屋の新築等 に係る契約の締結日（注3）	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成27年12月31日まで	1,500万円	1,000万円
平成28年1月1日から 令和2年3月31日まで	1,200万円	700万円
令和2年4月1日から 令和3年12月31日まで	1,000万円	500万円

(2) 住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合（注2）
〔特別住宅資金非課税限度額〕

住宅用の家屋の種類 住宅用の家屋の新築等 に係る契約の締結日（注3）	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成31年4月1日から 令和2年3月31日まで	3,000万円	2,500万円
令和2年4月1日から 令和3年12月31日まで	1,500万円	1,000万円

省エネ等住宅とは

省エネ等住宅とは、省エネ等基準（①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、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（※1）。

証明書などの種類（※4）		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（※2） ④ 増改築等をした住宅用の家屋（※3）
B	建設住宅性能評価書の写し	
C	次のa及びbの書類	
	a 長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し b 住宅用家屋証明書（その写し）又は 認定長期優良住宅建築証明書	
D	次のc及びdの書類	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
	c 低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し d 住宅用家屋証明書（その写し）又は 認定低炭素住宅建築証明書	

※1 平成27年4月1日から平成28年3月31日までの間に住宅性能証明書などの申請があった場合には、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上相当である住宅用の家屋も対象となります。

※2 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降に、その証明のための家屋の調査が終了したもの又は評価されたものに限りま

※3 住宅用の家屋の増改築等をした場合に、省エネ等基準に適合させるための工事であることについての証明がされた「増改築等工事証明書」を、「住宅性能証明書」又は「建設住宅性能評価書の写し」に代えることができます。

※4 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。

（注1）非課税限度額
受贈者ごとの非課税限度額は、新築等をする住宅用の家屋の種類ごとに、受贈者が最初にこの制度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。
なお、既にこの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。ただし、上記1（2）の表における非課税限度額は、平成31年3月31日までに住宅用の家屋の新築等に係る契約を締結し、既にこの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でも、その金額を控除する必要はありません。
また、平成31年4月1日以後に住宅用の家屋の新築等に係る契約を締結してこの制度の適用を受ける場合において、上記1（1）及び（2）の表の非課税限度額のいずれも適用できるときは、これらの金額のうちいずれか多い金額となります。

（注2）住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率
個人間の売買で、建築後使用されたことのある住宅用の家屋（中古住宅）を取得する場合には、原則として消費税等がかかりませんので上記1（2）の表には該当しません。

（注3）住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日
この制度の適用を受けるためには、令和3年12月31日までに贈与により住宅取得等資金を取得するだけでなく、住宅用の家屋の新築等に係る契約を同日までに締結している必要があります（住宅用の家屋の新築等の日及び入居日などの要件については下記ポイント1以降をご参照ください。）。

【ご注意ください！】
所得税の（特定増改築等）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
「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」等の適用を受ける人（注1）が、**所得税の（特定増改築等）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」等を受けた部分の金額を差し引いた額（注2）
（注1） 「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） 住宅の取得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 ポイント1

1	贈与を受けた時に 贈与者の直系卑属 （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、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 （次ページのポイント2の（1）1又は（2）1の 住宅用の家屋の床面積が50㎡未満である場合は1,000万円以下 ）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「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」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を取得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 （次ページの「ポイント2」参照） をすること 。 （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対象となる場合があります。詳しくは税務署にお尋ねください。
8	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 。 （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。

3 住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の要件

ポイント2

「住宅用の家屋の新築」には、その新築とともにするその敷地の用に供される土地等又は住宅用の家屋の新築に先行してする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、その住宅用の家屋の取得又は増改築等とともにするその敷地の用に供される土地等の取得を含みます。

また、対象となる住宅用の家屋は、日本国内にあるものに限られます。

(1) 新築又は取得の場合の要件

1

新築又は取得を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40㎡以上240㎡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。

取得をした住宅用の家屋が次のいずれかに該当するものであること。

① 建築後使用されたことのない住宅用の家屋

② 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、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、登記簿に記録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。

③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、地震に対する安全性に係る基準に適合するものであることにつき、次のいずれかの書類により証明がされたもの

a	耐震基準適合証明書
b	建設住宅性能評価書の写し（耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの）
c	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類

(注) 上記のaからcの書類は家屋の取得の日前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、評価されたもの又は保険契約が締結されたものに限りま

④ 上記②及び③のいずれにも該当しない建築後使用されたことのある住宅用の家屋で、その住宅用の家屋の取得の日までに同日以後その住宅用の家屋の耐震改修を行うことにつき、次に掲げる申請書等に基づいて都道府県知事などに申請をし、かつ、贈与を受けた年の翌年3月15日までにその耐震改修によりその住宅用の家屋が耐震基準に適合することとなったことにつき、次に掲げる証明書等により証明がされたもの

2

	申請書等	証明書等	(参考) 耐震改修を行うことについての申請先
a	建築物の耐震改修の計画の認定申請書	耐震基準適合証明書	都道府県知事等
b	耐震基準適合証明申請書(仮申請書)	耐震基準適合証明書	建築士、指定確認検査機関 登録住宅性能評価機関 住宅瑕疵担保責任保険法人
c	建設住宅性能評価申請書(仮申請書)	建設住宅性能評価書の写し(耐震等級に係る評価が等級1、2又は3であるもの)	登録住宅性能評価機関
d	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類	住宅瑕疵担保責任保険法人

(注) 申請書等は住宅用の家屋の取得の日までに行った申請に係るものに、また、証明書等は贈与を受けた年の翌年3月15日までに耐震基準に適合することとなった住宅用の家屋に係るものに限りま

(2) 増改築等の場合の要件

1	増改築等をした後の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40㎡以上240㎡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。						
2	増改築等の工事が、自己が所有し、かつ、居住している家屋に対して行われたもので、一定の工事に該当することについて次のいずれかの書類により証明がされたものであること。 <table><tr><td>a</td><td>確認済証の写し</td></tr><tr><td>b</td><td>検査済証の写し</td></tr><tr><td>c</td><td>増改築等工事証明書（注）</td></tr></table> （注）増改築等に係る工事が、住宅用の家屋について行う給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る修繕又は模様替である場合には、住宅瑕疵担保責任保険法人が引受けを行った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ことを証する書類も併せて提出してください。	a	確認済証の写し	b	検査済証の写し	c	増改築等工事証明書（注）
a	確認済証の写し						
b	検査済証の写し						
c	増改築等工事証明書（注）						
3	増改築等に係る工事に要した費用の額が100万円以上であること。 また、増改築等の工事に要した費用の額の2分の1以上が、自己の居住の用に供される部分の工事に要したものであること。						

- （注1）「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。
- （注2）「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。
- （注3）「取得」の場合には、上記（注1）及び（注2）の状態にあるものが含まれませんので、贈与を受けた住宅取得等のための金銭を建売住宅又は分譲マンションの取得の対価に充てている場合であっても、贈与を受けた年の翌年3月15日までにその引渡しを受けていなければ、この制度の適用を受けることはできません。

4 申告の手続き ポイント3

この制度は、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。

贈与税の申告書の提出期間は、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までです。

（注）申告期限の日（3月15日）が土曜日又は日曜日に当たるときは、これらの日の翌日が申告期限となります。

5 贈与税の計算（他の控除との併用可能） ポイント4

この制度適用後の残額には、暦年課税にあっては基礎控除（110万円）を適用することができ、また、相続時精算課税にあっては特別控除（2,500万円）が適用できます。

なお、相続時精算課税の適用は、原則として、父母や祖父母からの贈与に限られます。また、相続時精算課税を適用した金額は、贈与者が亡くなった時の相続税の課税価格に加算されます。

(1) 暦年課税の場合の適用税率

【速算表（特例贈与財産用）】

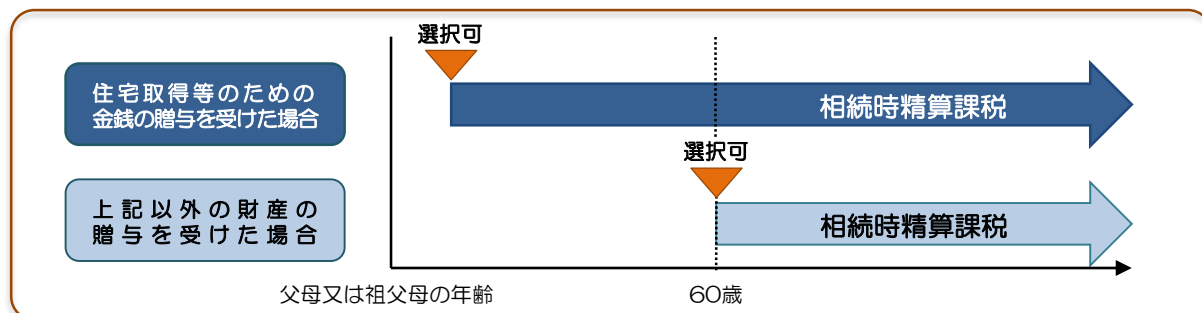
基礎控除後の課税価格	2,000千円以下	4,000千円以下	6,000千円以下	10,000千円以下	15,000千円以下	30,000千円以下	45,000千円以下	45,000千円超
特例税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額（特例税率）	—	100千円	300千円	900千円	1,900千円	2,650千円	4,150千円	6,400千円

(2) 相続時精算課税の場合の適用税率
一律20%

Ⅱ 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

制度の概要

平成15年1月1日から令和3年12月31日までの間に、父母又は祖父母からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の対価に充てるための金銭を取得した場合で、一定の要件を満たすときには、贈与者がその贈与の年の1月1日において**60歳未満であっても相続時精算課税を選択**することができます。



1 受贈者等の要件

1	贈与を受けた時に贈与者の直系卑属（子や孫など）である推定相続人であること又は贈与を受けた時に贈与者の孫であること。
2	「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」の「2 受贈者等の要件」（3ページ参照）の2、5、6、7及び8の要件のいずれにも該当すること。

2 住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の要件

「住宅用の家屋の新築」には、その新築とともにするその敷地の用に供される土地等又は住宅用の家屋の新築に先行してする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、その住宅用の家屋の取得又は増改築等とともにするその敷地の用に供される土地等の取得を含みます。

また、対象となる住宅用の家屋は、日本国内にあるものに限られます。

(1) 新築又は取得の場合の要件

1	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40㎡以上で、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。
2	「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」の「3 住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の要件」の「(1) 新築又は取得の場合の要件」（4ページ参照）の2の要件に該当すること。

(2) 増改築等の場合の要件

1	増改築等後の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40㎡以上で、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。
2	「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」の「3 住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等の要件」の「(2) 増改築等の場合の要件」（5ページ参照）の2及び3の要件に該当すること。

3 申告の手続き

この制度は、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。

Ⅲ 災害等に関する税制上の措置

1 住宅取得等資金の非課税の再適用

「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」の適用を受けた受贈者について、その適用を受けて新築等をした住宅用の家屋が被災者生活再建支援法第2条第2号に規定する政令で定める自然災害により滅失（通常の修繕によっては原状回復が困難な損壊を含みます。以下同じです。）をした場合については、次の措置が設けられています。

- (1) 平成27年分から令和2年分までの贈与税の申告で上記の制度の適用を受けて既に贈与税が非課税となった金額がある場合であっても、その受贈者が新たに贈与を受けた金銭で住宅用の家屋の新築等をするときは、非課税限度額の算定に当たってはその金額を控除する必要はありません。
 - (2) 平成21年分から平成26年分までの贈与税の申告で上記の制度の適用を受けた場合でも、一定の要件を満たすときは、上記の制度の適用を受けることができます。
- (注) 「被災者生活再建支援法第2条第2号に規定する政令で定める自然災害」以外の災害の場合は、上記の措置（住宅取得等資金の非課税の再適用）の適用はありませんので、ご注意ください。

2 取得期限及び居住期限の1年延長並びに居住要件の免除

「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」及び「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」における住宅用家屋の取得期限及び居住期限並びに居住要件について、災害に基因するやむを得ない事情等が生じた場合には、次の措置が設けられています。

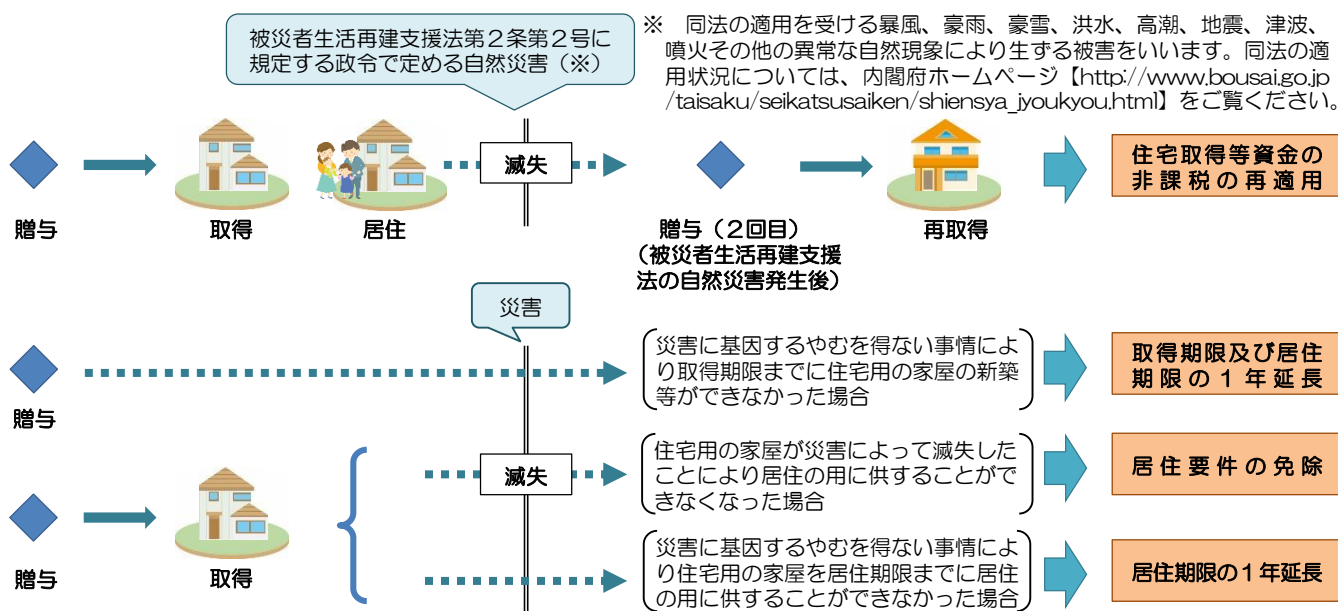
- (1) 災害に基因するやむを得ない事情により、贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅用の家屋の新築等ができなかった場合には、住宅用家屋の取得期限及び居住期限がそれぞれ1年延長されます。
- (2) 新築等をした住宅用の家屋が災害によって滅失をしたことにより、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住できなかったときであっても、上記の制度の適用を受けることができます。
- (3) 災害に基因するやむを得ない事情により、贈与を受けた年の翌年12月31日までにその住宅用の家屋に居住できなかった場合には、その居住期限が1年延長されます。

通常の場合



(注) 「住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税」、「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」又は「震災に係る住宅取得等資金の非課税」の適用を受けるためには、贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅用の家屋の新築等をし、同年12月31日までに遅滞なくその住宅用の家屋に居住することが必要です。

被災した場合



○ 東日本大震災により被害を受けられた方が、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合には、非課税措置がございますので、詳しくは、国税庁ホームページをご覧ください。



「住宅取得等資金の贈与税の非課税」等に関するQ&A

Q1 父と祖父から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の「住宅取得等資金の贈与税の非課税」の適用

問 私は、令和3年5月に父と祖父から住宅取得のための資金として1,000万円ずつ贈与を受け、その資金で同月中に省エネ等住宅（2ページ参照）の取得に係る契約を締結（消費税率10%）し、同年中に居住を開始しました。贈与者ごとに「住宅取得等資金の贈与税の非課税」の適用を受けられますか。

答 この場合の非課税限度額（特別住宅資金非課税限度額）は、受贈者1人について1,500万円が限度となります（2ページの「1 受贈者ごとの非課税限度額」参照）ので、あなたが贈与を受けた2,000万円（1,000万円×2）のうち1,500万円について「住宅取得等資金の贈与税の非課税」の適用を受けることができます。なお、「住宅取得等資金の贈与税の非課税」の適用に当たって、誰からの贈与について、いくらの適用を受けるかは、受贈者の選択となります。

Q2 家屋を所有しない（持分を取得しない）場合

問 私（妻）は、夫と共に住宅を取得するにあたり、祖父から贈与を受けた金銭の全額をその敷地（土地）の取得資金に充てて、その土地の上の家屋は夫が銀行からの借入金により取得しました。

この結果、土地は私と夫の共有、家屋は夫の単独所有となりましたが、私が祖父から贈与を受けた金銭について「住宅取得等資金の贈与税の非課税」を適用することはできますか。

答 「住宅取得等資金の贈与税の非課税」は、贈与を受けた金銭を新築等をする住宅用家屋の敷地の用に供される土地等の取得に充てる場合も対象となりますが、住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年3月15日までに、その取得した土地の上の住宅用家屋を所有する（共有持分を有する場合も含みます。）ことにならない場合は「住宅取得等資金の贈与税の非課税」の適用はありません。

Q3 マンション又は建売住宅を取得する場合の取得期限

問 私は、令和3年12月に父から住宅取得のために贈与を受けた資金を、同月中に契約締結したマンションの頭金の支払に充てましたが、このマンションの完成・引渡しは令和4年6月になる予定です。

この場合、私は「住宅取得等資金の贈与税の非課税」の適用を受けられますか。

答 マンションや建売住宅の場合は、住宅用家屋の「取得」に当たりますが、この場合、住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年3月15日までにその引渡しを受けていなければ、「住宅取得等資金の贈与税の非課税」の適用はありません（なお、「新築」の場合（請負住宅など）は、住宅用家屋について贈与を受けた年の翌年3月15日において新築の工事の完了に準ずる状態を含みます。）。



Q4 「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」の適用後の贈与

問 私は、令和2年中に父（満57歳）から住宅取得のための資金として3,500万円の贈与を受け、令和2年分の贈与税の申告では「住宅取得等資金の贈与税の非課税」と「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」の適用を受けています。

令和3年に父から現金300万円の贈与を受けましたが、令和3年分の贈与税の申告はどのようになりますか。

答 「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」の適用を受けた場合には、その特例の対象となる住宅取得等資金の贈与があった年分以降、その特例に係る特定贈与者から贈与を受けた財産については、たとえ特定贈与者が60歳に達していなくとも財産の種類にかかわらず、全て相続時精算課税の適用を受けることとなります。

したがって、あなたが令和3年に贈与を受けた現金300万円は、相続時精算課税を適用して申告することになります。

○ 国税庁ホームページにおいて、贈与税に関する情報を掲載しておりますので、是非ご利用ください。お分かりにならないことがありましたら、税務署にお尋ねください。

※ 税務署での面接による個別相談（関係書類等により具体的な事実関係を確認させていただく必要がある相談など）を希望される場合は「事前予約制」とさせていただきます。あらかじめ税務署に電話で面接日時をご予約ください。