

# 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

## に関するよくある質問

	質問	回答
非課税の対象となる住宅取得等		
Q 1	非課税の対象となる住宅取得等には何が含まれますか。	<p>非課税の対象となる住宅取得等とは、次のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・住宅の新築又は新築住宅の取得</li><li>・既存住宅の取得</li><li>・居住家屋の増改築等工事</li><li>・住宅の敷地の用に供される土地や借地権の取得（※）</li></ul> <p>（※）取得とは、売買契約が締結されていることではなく、売主から実際に家屋等の引渡しを受けたことをいいます。</p> <p>（※）対象となる土地取得の範囲については、Q 2を参照してください。</p>
Q 2	住宅取得等の対象となる土地取得の範囲を教えてください。	<p>対象となる土地取得の範囲は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・住宅の新築、取得又は増改築等とともにする土地や借地権の取得</li><li>・住宅の新築に先行して行う土地や借地権の取得（※）</li></ul> <p>（※）贈与を受けた年の1月1日から翌年3月15日までの間に当該受贈資金を充てて住宅の敷地となる土地等を取得することをいいます。</p>
Q 3	別荘やセカンドハウスの取得も対象となりますか。	受贈者が主として居住する一つの住宅の取得が対象であり、別荘やセカンドハウスの取得は対象となりません。

非課税の対象となる家屋		
Q 4	住宅を新築又は取得する場合に非課税の適用を受けるための家屋の要件はありますか。	<p>以下の要件を満たす住宅であることが必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・住宅の床面積（区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）が 50 m<sup>2</sup>以上 240 m<sup>2</sup>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</li> <li>・取得した住宅が次のいずれかに該当する               <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 建築後使用されたことのないもの</li> <li>2) 建築後使用されたことのあるもので、その取得日前 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</li> <li>3) 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」又は「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 以上であるものに限り）」により証明されたもの</li> </ol> </li> </ul> <p>(※) 非課税加算の適用を受ける場合の要件は、Q 8 を参照してください。</p>
Q 5	非課税の適用を受けるための増改築等工事の要件はありますか。	<p>以下の要件を満たすことが必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・増改築等後の住宅の床面積（区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）が 50 m<sup>2</sup>以上 240 m<sup>2</sup>以下で、かつ、その家屋の床面積の 2 分の 1 以上が受贈者の居住の用に供される</li> <li>・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</li> <li>・増改築等の工事費が 100 万円以上</li> <li>・以下のいずれかの工事に該当する               <ol style="list-style-type: none"> <li>a 増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替（家屋の壁、柱、床、はり、屋根又は階段のいずれか 1 つ以上の部位について行う過半の修繕・模様替）</li> <li>b 区分所有する部分の床、階段又は壁の過</li> </ol> </li> </ul>

		<p>半について行う修繕又は模様替</p> <p>c 家屋のうち居室、調理室、浴室、便所等の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替</p> <p>d 現行の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替</p> <p>e 省エネルギー対策等級4と同程度の省エネルギー性能を有する住宅又は耐震等級2以上若しくは免震建築物の住宅に適合させるための修繕又は模様替</p>
Q 6	床面積の要件を満たしていることはどのように確認すればよいですか。	登記簿上の床面積を確認してください。
Q 7	非課税の適用を受けるには、どのような書類が必要になりますか。	<p>①住宅を新築し、又は新築住宅を取得する場合</p> <p>a 住宅取得等資金の非課税の計算明細書（確定申告時に国税庁のHPに掲載されます。）</p> <p>b 受贈者の戸籍謄本</p> <p>c 贈与年の所得金額を明らかにする書類</p> <p>d 請負・売買契約書</p> <p>e 登記事項証明書</p> <p>f 受贈者の住民票の写し</p> <p>②中古住宅を取得する場合</p> <p>a ①の a ～ f の書類</p> <p>b その住宅が取得日前20年以内（耐火建築物の場合は25年以内）に建築されたものでない場合は、耐震基準適合証明書又は建設住宅性能証明書の写し（耐震等級に係る評価が1以上であるものに限る）</p> <p>③増改築等をする場合</p> <p>a ①の a ～ e の書類</p> <p>b 増改築等工事証明書（※）</p> <p>c 受贈者の戸籍の附票の写し</p> <p>（※）「増改築等工事証明書」とは、本特例措置の対象となる増改築等工事であることを証明</p>

		するための書類です。
非課税枠 500 万円加算の対象となる住宅等		
Q 8	<p>非課税枠 500 万円加算の対象となる「省エネ性又は耐震性を満たす住宅」とは具体的にはどのような住宅ですか。</p>	<p>以下のいずれかの基準に適合することが証明される住宅が対象となります。</p> <p>省エネ性、耐震性の両方を備えている必要はありません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・省エネルギー対策等級 4 (中古住宅を取得し、又は増改築等工事を行う場合は、その住宅が省エネルギー対策等級 4 の基準を満たす新築住宅と同程度の省エネルギー性能を有していると認められること)</li> <li>・耐震等級 (構造躯体の倒壊等防止) 2 又は 3</li> <li>・免震建築物</li> </ul> <p>上記の各等級は、住宅の品質確保の促進等に関する法律 (平成 11 年法律第 81 号) に基づく住宅性能表示制度で定める性能等級と同じものですが、必ずしも同制度に基づく性能評価書を取得しなければならないものではありません (Q 11、Q 12 をご参照ください)。</p> <p>(※) 増改築等の場合は、住宅を上記基準に適合させるための工事が対象となります。</p> <p>(※) 中古住宅を取得し、又は増改築等工事を行う場合における耐震等級及び免震建築物は、既存住宅性能表示制度に係る性能等級を指します。</p>
Q 9	<p>省エネ性又は耐震性を満たしていない住宅を取得し、その後省エネ性又は耐震性を満たすための工事を行った場合、非課税枠 500 万円加算の対象となりますか。</p>	<p>左のケースでは、取得費と工事費がそれぞれ非課税の対象となります。また、工事の結果、その住宅が Q 8 の基準を満たす住宅となる場合には、非課税枠 500 万円加算の対象となります。</p>

Q10	<p>「住宅エコポイント」のポイント発行対象となる新築住宅であれば、非課税枠 500 万円加算の対象となりますか。</p>	<p>「住宅エコポイント」の基準は、非課税枠500万円加算の基準とは異なるため、住宅エコポイントの対象住宅であっても、非課税枠500万円加算の対象とならないケースもありますので、ご注意ください。</p>
Q11	<p>住宅を新築又は取得した場合、非課税枠 500 万円加算の適用を受けるためには、どのような手続が必要ですか。</p>	<p>確定申告時に、省エネ性又は耐震性を満たす住宅であることを証明するため、以下のいずれかの書類が必要となります。</p> <p>①建設住宅性能評価書の写し（※1）  ②住宅性能証明書（※1）  ③長期優良住宅に係る認定通知書 及び  認定長期優良住宅建築証明書又は住宅用家屋証明書（※2）</p> <p>（※1）中古住宅を取得する場合において、既にその住宅に対し発行された建設住宅性能評価書又は住宅性能証明書がある場合には、当該中古住宅の取得日前2年以内に発行されたものに限り有効となりますのでご注意ください。</p> <p>（※2）③の書類は、長期優良住宅を新築し、又は新築の長期優良住宅を取得する場合のみ対象となります。</p>
Q12	<p>増改築等工事を行った場合、非課税枠 500 万円加算の適用を受けるためには、どのような手続が必要ですか。</p>	<p>確定申告時に、省エネ性又は耐震性を満たす住宅であることを証明するため、</p> <p>①増改築等工事証明書と、  ②建設住宅性能評価書の写し 又は 住宅性能証明書  の計2種類の書類が必要となります。</p> <p>このうち、<u>増改築等工事証明書と住宅性能証明書の両方</u>を取得する場合には、<u>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</u>のいずれかにご相談いただき、両証明書を一元的に発行するよう依頼してください。</p> <p>（※）増改築等工事証明書は上記3者に加え、建</p>

		<p>築士も発行できることとなっていることから、増改築等工事証明書の発行を建築士に依頼すると、住宅性能証明書の発行を別の機関（上記3者）に依頼する必要が生ずる等、手続が煩雑となるおそれがありますので、特にご注意ください。</p> <p>(※) 増改築等工事がQ5の「e」の工事に該当する場合には、例外的に、<u>増改築等工事証明書</u>のみの提出で足り（<u>上記②の書類は不要</u>）。詳細は、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お問い合わせください。</p>
Q13	<p>省エネ性又は耐震性を満たす住宅であることを証明する書類はどのように取得すればよいですか。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 建設住宅性能評価書を取得する場合は、住宅を購入等した事業者やお近くの証明機関（<u>登録住宅性能評価機関</u>）にご相談ください。</li> <li>○ 住宅性能証明書を取得する場合は、住宅を購入等した事業者やお近くの証明機関（<u>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</u>）にご相談ください。</li> <li>○ 長期優良住宅に係る認定通知書を取得する場合は、住宅を購入等した事業者や<u>所管行政庁（建築主事を置く都道府県又は市区町村）</u>へご相談ください。</li> </ul> <p>また、認定長期優良住宅建築証明書を取得する場合は、お近くの証明機関（<u>建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関</u>）に、住宅用家屋証明書を取得する場合は、お近くの<u>市区町村</u>にご相談ください。</p> <p>(参考)</p> <p>「登録住宅性能評価機関」とは、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づき、国土交通大臣の登録を受けて住宅性能評価業務を行う機関です。</p> <p>(参考：<a href="http://www.hyoukakyoukai.or.jp/p/hyouka_search.php">http://www.hyoukakyoukai.or.jp/p/hyouka_search.php</a>)</p> <p>「指定確認検査機関」とは、建築基準法（昭和2</p>

		<p>5年法律第201号)に基づき、国土交通大臣又は都道府県知事の指定を受けて確認検査の業務を行う機関です。(参考：<a href="http://www.jcba-net.jp/map.html">http://www.jcba-net.jp/map.html</a>)</p> <p>「住宅瑕疵担保責任保険法人」とは、特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律(平成19年法律第66号)に基づき、国土交通大臣の指定を受けて保険等の業務を行う法人です。(参考：<a href="http://kashihoken.or.jp/">http://kashihoken.or.jp/</a>)</p>
Q14	省エネ性又は耐震性を満たす住宅であることを証明する書類はいつ必要となりますか。	確定申告時(申告期間：贈与を受けた年の翌年2月1日～3月15日まで)に提出する必要があります。
Q15	フラット35S又は住宅エコポイントの証明書を取得していますが、確定申告時に提出することは可能ですか。	<p>フラット35Sの「適合証明書」や住宅エコポイントの「エコポイント対象住宅証明書」は、非課税枠500万円加算の証明書として用いることはできません。非課税枠500万円加算の適用を受けるには、別途、証明書を取得する必要がありますのでご注意ください。</p> <p>なお、確定申告時の提出書類については、前述のQ7、Q11、Q12を参照してください。</p>
Q16	証明書の発行にはどの程度の費用がかかりますか。	証明書の発行費用は各証明機関がそれぞれ定めています。詳細は、各証明機関にお問い合わせください。
非課税の対象となる贈与		
Q17	親から住宅の贈与を受けるのですが、非課税の特例を受けられますか	非課税の対象となるのは、住宅取得等のための金銭の贈与です。住宅の贈与を受ける場合は、非課税の対象となりません。
Q18	妻の親から住宅取得のための贈与を受けた場合は、非課税の特例の対象となりますか。	直系尊属からの贈与が対象となります。配偶者の親は直系尊属に当たらないため、非課税の対象となりません。
Q19	平成24年に省エネ性又は耐震性備えた住宅を取得するに際し、祖父と父からそれぞれ1500万円ずつ贈与があった場合、3000万円まで	本特例の非課税枠は、受贈者を基準に決められるため、複数の贈与者から贈与があっても、受贈者の非課税枠は変わりません。おたずねのケースでは1500万円まで非課税となります。

	非課税となるのでしょうか。	
Q20	平成 23 年に既に 1000 万円の非課税の特例の適用を受けているのですが、平成 24 年以降に再度贈与を受けた場合にも、非課税の特例の適用を受けることはできますか。	平成 23 年以前に非課税の適用を受けている場合には、平成 24 年以降の贈与については非課税の特例を受けることはできません。
Q21	贈与により取得した資金を住宅ローンの返済に充てる場合にも、非課税の特例の適用を受けることができますか。	非課税の特例は、住宅の新築・取得・増改築等の対価に充てるための金銭の贈与を受けた場合に限られます。住宅ローンを返済するための金銭の贈与は、非課税の対象となりません。
贈与の時期と居住の時期		
Q22	贈与税の非課税の特例を受ける場合の贈与の時期と、居住の期限を教えてください。	非課税の特例を受ける場合には、1 月 1 日から 12 月 31 日までに贈与を受け、その贈与を充てて取得等した住宅に翌年 3 月 15 日までに居住するか、同日後遅滞なく居住の用に供することが確実であると認められることが必要です。 3 月 15 日までに居住しない場合は、確定申告時に、その事情及び居住する予定時期を記載した書類等を税務署に提出する必要があります。
Q23	贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までは住宅の建設が終了しない場合は、非課税の特例の適用を受けられないのでしょうか。	贈与を受けた年の翌年 3 月 15 日までに、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れば、非課税の対象となります。ただし、贈与を受けた年の翌年 12 月 31 日までに居住の用に供することが必要です。
Q24	贈与をマンションの取得資金に充てたのですが、マンションの引き渡しは贈与を受けた翌年 3 月 15 日までに間に合いません。この場合は、非課税の特例の適用を受けられないのでしょうか。	住宅の取得に当たっては、贈与を受けた翌年の 3 月 15 日までに引き渡しを完了し、居住の用に供している必要があります。したがって、この場合には非課税の対象とはなりません。



非課税の特例を受けることができる受贈者

Q25	非課税の特例の適用を受けるにあたって必要となる受贈者の要件を教えてください。	<p>受贈者は、以下のすべての要件を満たすことが必要です。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>・日本国内に住所があること</li><li>・贈与年の1月1日において、20歳以上であること</li><li>・贈与年の合計所得金額が2,000万円以下であること（※）</li></ul> <p>（※）合計所得金額とは、納税手続において算定される次の①～③の合計額です。</p> <ul style="list-style-type: none"><li>①事業所得、不動産所得、給与所得 等</li><li>②長期譲渡所得と一次所得の合計額の1/2</li><li>③退職所得金額、山林所得金額</li></ul> <p>以下の URL をご参照ください。</p> <p>(<a href="http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/tebiki2011/b/03/order3/yogo/3-3_y02.htm">http://www.nta.go.jp/tetsuzuki/shinkoku/shotoku/tebiki2011/b/03/order3/yogo/3-3_y02.htm</a>)</p>
-----	--	--