

## 相続税・贈与税の質疑応答事例

### — 住宅取得資金贈与の特例（暦年課税） —

村上 敬子（むらかみ けいこ）

村上敬子税理士事務所  
税理士



1月号では、国税庁が新たに追加掲載した相続税・贈与税関係の質疑応答事例3事例のうち、居住用の小規模宅地等の特例に関する事例を取り上げました。その他の2事例「住宅取得資金贈与の特例」に関しては、その概要のみご紹介させていただきました。

しかし、暦年課税の住宅取得資金贈与については、平成27年中なら1,500万円までが非課税になるという特例最大の効果が得られることから、今月15日までの贈与税の申告に関する質問が多く寄せられています。

そこで今月号では、これまで数年にわたり非課税措置が拡充・延長され続けてきた、住宅取得資金の贈与税の非課税措置について、その概要をおさらいし、国税庁公表の質疑応答事例を含めた留意点等をあらためて確認しておきたいと思います。

納税者に有利な制度にはそれ相応の条件付であるのが税務上の常であり、ご多分に漏れずこの制度の恩恵を受けるためには細心の注意が必要です。場合によっては思いも寄らない深い落とし穴に落ちて、恩恵を受けるどころか想定外の多額の贈与税を負担することになってしまうというような、驚愕の事態に陥る可能性もないとは言いきれません。目前の3月15日、申告期限をぼんやりやり過ごせば、「恩恵」が一転「悪夢」になってしまいます。住宅取得という多額の資金移動が絡む取引に関連する措置であり、個人にとっては一生に一度受けられるかどうかの特例措置です。「住宅取得等資金贈与の特例の適用を受ける旨の贈与税の申告書」を抜かりなく確実に提出してください。

#### 〔質問1〕

昨年（平成27年）中に、父親から金銭の贈与を受けて住宅を新築しました。贈与税の新非課税制度により1,500万円までの贈与税が非課税になると聞いて決断したのですが、どうしてこのような制度ができたのでしょうか。

#### 〔回答〕

平成27年中に、直系尊属から住宅取得等資金の

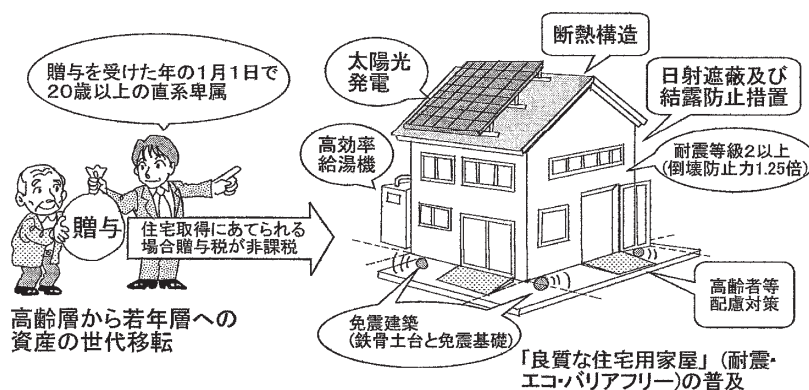
贈与を受けた場合には、「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税の特例」の適用を受けることにより、最大1,500万円までの贈与について贈与税が非課税となります。例えば、平成27年の1月1日において20歳以上の子や孫など直系卑属が、直系尊属から1,500万円の資金贈与を受けた場合の贈与税額は、410万円になりますが（図1：特例税率による贈与税の計算参照）、この資金が住宅取得等に充てられる場合には贈与

図1：特例税率による贈与税の計算（特例贈与財産用）

$$1,500\text{万円} \times 40\% - 190\text{万円} = 410\text{万円}$$

(特例贈与財産) (税率) (控除額) (納付税額)

注：特例税率は、直系尊属（祖父母や父母など）から、贈与を受けた年の1月1日現在で20歳以上の直系卑属に贈与があった場合に適用される税率です。  
 （※一般贈与の場合の贈与税額は、1,500万円×45%－175万円＝500万円）



税が非課税になるというものです。

この制度は、高齢層から若年層への資産の世代間移転を促進することで、若年層の消費の活性化に期待するものであると同時に、省エネ・耐震性・バリアフリー性などを備えた良質な住宅の普及を目的としています。そのため、高性能住宅については一般住宅より非課税限度額が大きくなっています。このように、資産移転促進と優良住宅普及促進の同時達成を目的として、非課税枠も従前に比し格段に拡充されたものであることから、この特例の適用を受けるための要件が詳細に規定されています。

〔質問2〕

「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税の特例」の概要を教えてください。

〔回答〕

1. 制度の概要

平成27年1月1日から平成31年6月30日までの間に、直系尊属（父母や祖父母など）から住宅取得等資金の贈与を受けた受贈者（子や孫など）が、贈与を受けた年の翌年3月15日までにその住宅取得等資金を自己の居住の用に供する家屋の新築若しくは取得又はその増改築等（以下「新築等」）

の対価に充てて新築等をして、その家屋を同日までに自己の居住の用に供したとき又は同日後遅滞なく自己の居住の用に供することが確実であると見込まれるときには、住宅取得等資金のうち一定金額について贈与税が非課税となります。

2. 受贈者の要件

次の要件の全てを満たす受贈者が非課税の特例の対象となります。

- (1) 次のいずれかに該当する者であること。
  - ① 贈与を受けた時に日本国内に住所を有すること。
  - ② 贈与を受けた時に日本国内に住所を有しないものの日本国籍を有し、かつ、受贈者又は贈与者がその贈与前5年以内に日本国内に住所を有したことがあること。
  - ③ 贈与を受けた時に日本国内に住所も日本国籍も有しないが、贈与者が日本国内に住所を有している。
- (2) 贈与を受けた時に贈与者の直系卑属であること。
- (3) 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。
- (4) 贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること。

### 3. 住宅取得等資金の範囲

(1) 住宅取得等資金とは、受贈者が自己の居住の用に供する家屋を新築等の対価に充てるための金銭をいいます。これらの居住用家屋の新築等には、次のものも含まれます。

- ① その家屋の新築等とともにするその家屋の敷地の用に供される土地や借地権などの取得（建売・マンションの敷地など）
- ② 住宅用の家屋の新築（住宅取得等資金の贈与を受けた日の属する年の翌年3月15日までに行われたものに限り、）に先行してするその敷地の用に供される土地や借地権などの取得（敷地を先行取得した場合です。）

ただし、受贈者の一定の親族など受贈者と特別の関係がある者との請負契約等により新築等をする場合又はこれらの者から取得する場合には、この特例の適用を受けることはできません。受贈者の一定の親族など受贈者と特別の関係がある者とは、次の者をいいます。

- ① 受贈者の配偶者及び直系血族
  - ② 受贈者の親族（①以外の者）で受贈者と生計を一にしている者
  - ③ 受贈者と内縁関係にある者及びその者の親族でその者と生計を一にしている者
  - ④ ①から③に掲げる者以外の者で受贈者から受ける金銭等によって生計を維持している者及びその者の親族でその者と生計を一にしている者
- (2) 住宅用家屋の新築等の対価又は増改築等の費用の範囲

住宅用家屋の新築等の対価について、新築の場合は新築工事の請負代金の額、取得の場合は売買代金の額と解されます。したがって、**売買**

**契約書等に貼付した印紙、不動産仲介手数料、不動産取得税等及び登録免許税**などは、住宅用家屋の取得に要した費用ではありますが、新築等の対価又は増改築等の費用に充てられたものとはいえません。

他方、建設業法上、家屋の建築業者以外の建築士に支払う設計料は、住宅用家屋の新築工事又は増改築等に係る工事の請負代金の額に含まれないと解されますが、家屋の新築等又は増改築等をするために直接必要なものであり、建物本体価格を構成するものであることから、新築等の対価又は増改築等の費用に充てられたものとみて差し支えありません。

また、住宅用家屋と一体として取得した電気設備等の附属設備の取得対価については、本来住宅用家屋の新築等の対価の額とはいえないのですが、その取得対価は住宅用家屋の新築の工事の請負代金の額又は売買代金の額に含まれており区分が困難であること、また、増改築等の場合には、家屋と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取付けに係る工事が含まれることとされていることから、新築等の対価に充てられたものとみて差し支えありません。

(3) 贈与により取得したものとみなされる生命保険金を住宅取得資金に充てた場合

「贈与により取得したものとみなされる保険金」を住宅用家屋の新築等の対価に充てた場合には、その保険金に係る贈与税について非課税の適用があるものと解して差し支えないとされています。

(4) 贈与を受けた金銭を住宅ローンなどの借入金返済に充てた場合

金融機関等から融資を受けて住宅を新築等し、その後に直系尊属から贈与を受けた金銭で住宅ローンを返済したというような場合には、単に住宅ローンの返済資金としての贈与に過ぎず、住宅取得資金の贈与には該当しません。この特例は住宅を新築等するための資金の贈与に限られますので、住宅ローンを返済するための金銭の贈与を受けた場合には非課税の特例の対象外となります。同様に、自己資金で新築等の対価を支払い、後に贈与を受けた場合も特例の対象となりません。

受贈者の一定の親族など特別の関係がある者から取得する場合特例の適用は受けられません





図2：居住用の家屋の要件

床面積要件	1棟の家屋…床面積50㎡以上240㎡以下
	区分所有建物…区分所有部分の床面積50㎡以上240㎡以下 床面積の50%以上が専ら居住の用に供されていること。
中古住宅要件	① 耐火建築物である家屋の場合は、その家屋の取得の日以前25年以内に建築されたものであること。
	② 耐火建築物以外の家屋の場合は、その家屋の取得の日以前20年以内に建築されたものであること。
	③ 地震に対する安全性に係る基準に適合するものとして、一定の「耐震基準適合証明書」、「住宅性能評価書の写し」又は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により証明されたものであること。
	④ ①から③のいずれにも該当しない家屋の場合で、その家屋の取得の日までに同日以降に耐震改修工事を行うことについて所定の手続きをし、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、一定の書類で証明されたものであること。

注：住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例における耐火建築物とは、建物登記簿に記録されたその家屋の不動産登記規則第114条に定める構造のうち建物の主たる部分の構成材料が石造、れんが造、コンクリートブロック造、鉄骨造、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造に限定されており、「軽量鉄骨造」はこれに該当しません。

#### 4. 居住用の家屋及びその増改築等の要件

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税特例の適用対象となる住宅用家屋及び増改築は次のようなものとされています。東日本大震災の被災者を除いて適用対象となる住宅用家屋の床面積については240㎡以下とされています。

##### (1) 居住用の家屋の要件

居住用の家屋とは、次の要件を満たす日本国内にある家屋をいいます。居住の用に供する家屋が二つ以上ある場合には、贈与を受けた者が主として居住の用に供すると認められる一つの家屋に限ります。

##### (2) 増改築等の要件

特例の対象となる増改築等とは、贈与を受けた者が日本国内に所有する自己の居住の用に供している家屋について行われる増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替その他の工事のうち一定のもので次の要件を満たすものをいいます。

- ① 増改築等の工事に要した費用が100万円以上であること。なお居住用部分の工事費が全体の工事費の2分の1以上でなければなりません。
- ② 増改築等後の家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら居住の用に供されること。

- ③ 増改築等後の家屋の登記簿上の床面積（区分所有の場合には、その区分所有する部分の床面積）が50㎡以上240㎡以下であること。
- ④ 増改築等に係る工事が、一定の工事に該当することについて、「確認済証の写し」「検査済証の写し」又は「増改築等工事証明書」などの書類により証明されたものであること。

#### 5. 非課税限度額

平成27年1月1日から平成31年6月30日までの間に住宅取得等資金を贈与により取得した場合における受贈者1人についての非課税限度額は、住宅の種類や住宅用家屋の取得等に係る契約の締結がいつになるかにより異なります。

各年分の非課税限度額は、図3の表のとおりとなります。

#### 6. 非課税の特例の適用を受けるための手続

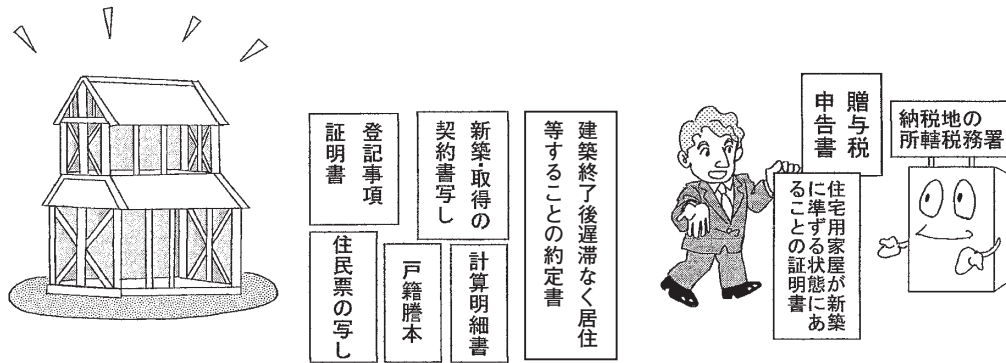
非課税の特例の適用を受けるためには、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に、非課税の特例の適用を受ける旨を記載した贈与税の申告書に計算明細書、戸籍の謄本、住民票の写し、登記事項証明書、新築や取得の契約書の写しなど一定の書類を添付して、納税地の所轄税務署に提出する必要があります。

図3：非課税限度額

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	A：消費税率8%又は不課税		B：消費税率10%が適用	
	良質な住宅用家屋	一般住宅	良質な住宅用家屋	一般住宅
平成27年01月～12月	1,500万円	1,000万円	-	-
平成28年01月～28年9月	1,200万円	700万円	-	-
平成28年10月～29年9月	1,200万円	700万円	3,000万円	2,500万円
平成29年10月～30年9月	1,000万円	500万円	1,500万円	1,000万円
平成30年10月～31年6月	800万円	300万円	1,200万円	700万円

注1：東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は別途

注2：「良質な住宅用家屋」とは、省エネ等基準（省エネルギー対策等級4（平成27年4月以降は断熱等性能等級4）相当以上であること、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上であること又は免震建築物であること）に該当する住宅用家屋であること、一次エネルギー消費量等級4以上に該当する住宅用家屋であること又は高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上に該当する住宅用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。



贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅用家屋が新築に準ずる状態で特例の適用を受けられる

【質問3】

昨年（平成27年）の12月に、「直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税の特例」の適用を受ける予定で、父親から1,500万円の贈与を受け、新築工事の契約を締結しました。今年（平成28年）3月15日までに完成、引渡しは難しく居住を開始することができません。特例の適用を受けられないのでしょうか。

【回答】

住宅取得等資金の贈与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ためには、「その贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅用家屋の新築又は取得をしなければならない」とこととされています。この場合の「新築」については「新築に準ずる状態として、屋根（その骨組みを含む）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を含む」として上棟後の「新築に準ずる」状態であれば「新築」の要件を満たすことになります。贈与を受けた年の翌年3月15

日までに居住することが原則ですが、居住していない場合であっても遅滞なく居住の用に供する見込みであるときは適用を受けることができます。しかし、これらの特例の適用を受けるためには、住宅取得等資金贈与の特例の適用を受ける旨の贈与税の申告書に、家屋の建築終了後、遅滞なく同家屋に居住し、居住後遅滞なく家屋の登記事項証明書及び住民票の写し（省エネ住宅にあっては、住宅性能証明書などの書類を含む）を提出することを約する「約定書」、並びに工事請負建設業者等が発行する「住宅用家屋が新築に準ずる状態にあることの証明書」を添付する必要があります。

一方、建売住宅や分譲マンションなどの「取得」の場合には、売買契約を締結しただけでは「取得」には当たりません。また上棟後の状態にあつたとしても「取得」とはみられません。契約締結日、所有権移転登記日、居住開始日などについてあらかじめ十分に確認しておくことが大切です。  
※ 贈与税確定申告に際しましては、税理士等の税の専門家にご相談されることをおすすめします。