



## 《会計・税務の知識》住宅取得等資金贈与の特例のまとめ

### はじめに

次世代に財産を移す方法の一つに贈与があります。子や孫などに財産を贈与することにより、相続財産を減少させることが可能となります。

ただし、年間の基礎控除額は110万円となっており、これを超えた場合には贈与税が課せられることになります。

一方、子や孫が住宅を取得等するための資金を贈与した場合で、一定の要件を満たしている場合には、贈与税が非課税となる特例があります。以下、その内容について概要を記載いたします。

### 1. 非課税となる金額

住宅取得等の契約締結日	省エネ等住宅※1	左記以外の住宅
平成28年1月1日から 平成29年9月30日まで	1,200万円	700万円
平成29年10月1日から 平成30年9月30日まで	1,000万円	500万円
平成30年10月1日から 平成31年6月30日まで	800万円	300万円

※1 省エネ等住宅とは、エネルギー利用の合理化や耐震基準等の一定の要件を満たすものをいいます。

※2 上記非課税限度額を超えた場合、基礎控除110万円又は相続時精算課税の特別控除2,500万円のいずれかを差引くことができます。

### 2. 受贈者の要件

要件	
1.	贈与時点で国内に住所を有すること
2.	贈与時点で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日時点で20歳以上であること
4.	贈与を受けた年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
5.	贈与の翌年の3月15日までに資金の全額を充てて家屋の新築等を行うこと
6.	贈与の翌年の3月15日までに居住するか若しくは遅滞なく家屋に居住することが確実であることが見込まれること
7.	家屋を特別の関係がある者(親族等)から取得していないこと
8.	平成26年以前に同様の制度の適用を受けていないこと

### 3. 家屋の要件

新築又は取得した家屋の登記簿上の床面積が50㎡以上240㎡以下で、かつ、その床面積の2分の1以上が居住の用に供されることが必要です。

### 4. 適用にあたっての留意点

住宅取得等資金贈与の特例の適用にあたっては細かな要件が定められています。

#### ①住宅そのものの贈与は対象外

贈与の対象はあくまでも住宅を取得等するための資金に限られていますので、家屋又は土地を贈与した場合には非課税特例の適用はありません。

②土地の取得資金も対象、ただし、家屋の取得も必要

住宅取得等資金の範囲にはその敷地の用に供される土地の取得も含まれます。ただし、土地のみを取得することでは要件を満たさず、共有でも構いませんので、受贈者が家屋を取得等をする必要があります。

#### ③居住要件に注意

要件6.の通り、贈与を受けた翌年の3月15日までに居住することが必要です。新築の場合、同日時点で完成していなければ、最長12月31日までに居住をすれば要件を満たします。ただし、3月15日時点で土地に定着した構造物として認められる程度まで家屋が完成している必要があります(骨組み、屋根まで完成していることが必要です)。

#### ④贈与税の申告が必要

本特例の適用により、贈与税が非課税となる場合にも、贈与を受けた翌年の3月15日までに受贈者が贈与税の申告をする必要があります。

### おわりに

相続税対策としても有効な本特例ですが、その要件は非常に細かく定められています。

また、申告の際には、家屋が省エネ等住宅の要件を満たすことを証明する書類など、添付書類も多く定められています。

資金贈与のタイミング、住宅取得や引っ越しのタイミングなどを考慮したうえで、スケジュールに余裕をもって適用を受けることが望めます。

(担当:長澤)