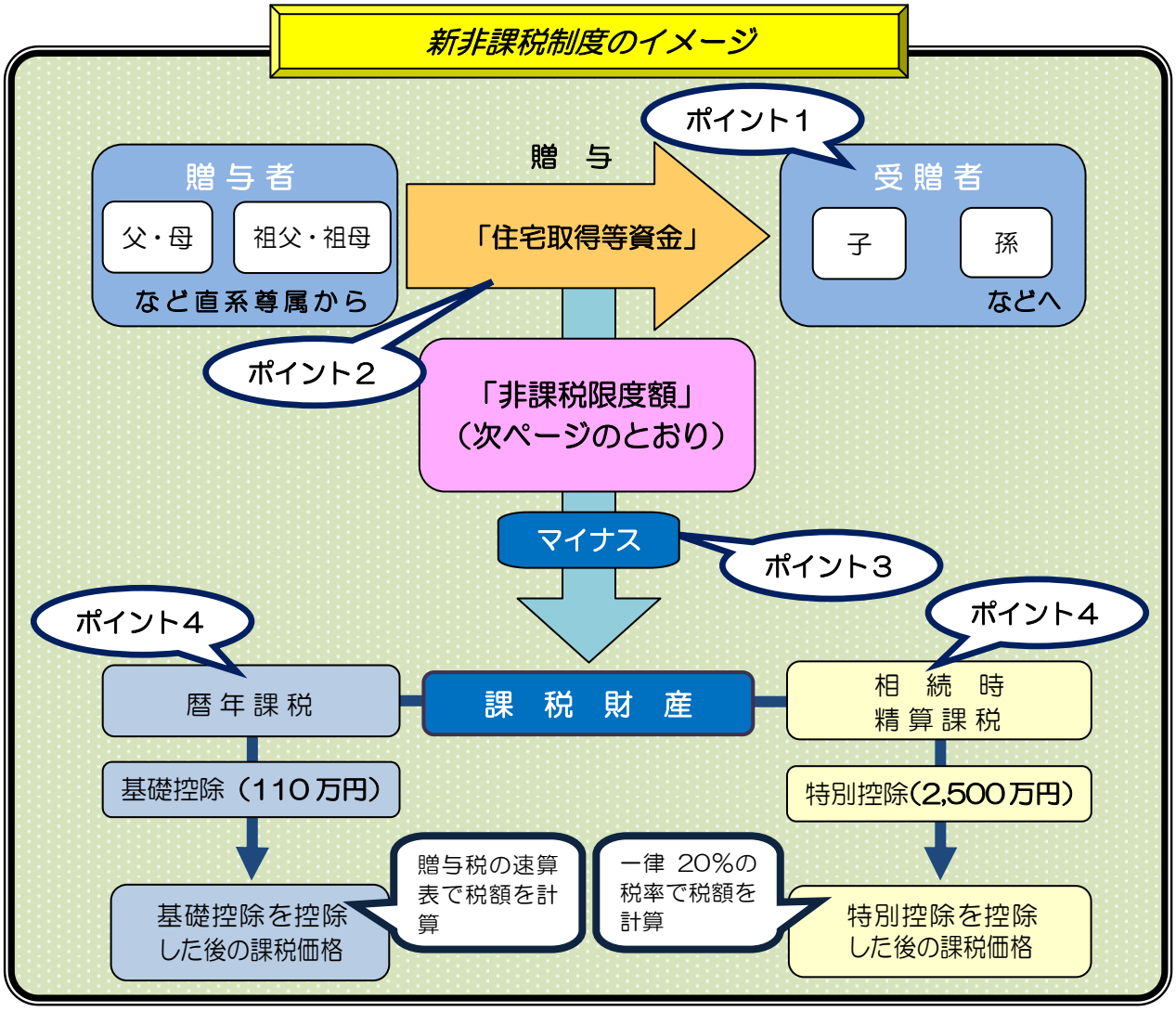
「住宅取得等資金の贈与税の非課税」のあらまし

平成27年1月1日から平成31年6月30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（以下、この制度を「新非課税制度」といいます。）。

なお、次ページの２の表の非課税限度額が適用されるのは、住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日が平成28年10月1日から平成31年6月30日までの間の契約で、かつ、住宅用の家屋の新築等に係る対価の額又は費用の額（以下「対価等の額」といいます。）に含まれる消費税等の税率が10%であるときに限られます。



○　国税庁ホームページ「**相続税・贈与税特集**」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。また、国税庁ホームページでは、東日本大震災により被害を受けた方の申告・納税等に関する各種パンフレット、各種手続に使用する様式等も掲載しております。

なお、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」とさせていただいております。あらかじめ税務署に電話で面接日時をご予約ください。

リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。

平成27年5月

税務署　この社会あなたの税がいきている

７ページ以降には贈与税の税制改正のあらましを掲載しています

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（注４）	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 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

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）

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（注４）	左記以外の住宅
平成 28 年 10 月 １ 日から 平成 29 年 ９ 月 30 日まで	3,000 万円	2,500 万円
平成 29 年 10 月 １ 日から 平成 30 年 ９ 月 30 日まで	1,500 万円	1,000 万円
平成 30 年 10 月 １ 日から 平成 31 年 ６ 月 30 日まで	1,200 万円	700 万円

（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、受贈者が最初に新非課税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。

また、既に新非課税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２の表における非課税限度額は、平成 28 年９月 30 日までに住宅用の家屋の新築等に係る契約を締結し、既に新非課税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。

なお、平成 28 年 10 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新非課税制度の適用を受ける場合の受贈者ごとの非課税限度額は、上記１及び２の表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

新非課税制度の適用を受けるためには、平成 31 年６月 30 日までに贈与により住宅取得等資金を取得するだけではなく、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３ページ以降をご参照ください。）。

（注４）省エネ等住宅（※１）〔平成 24 年３月 31 日 国土交通省告示 389 号・390 号〕

省エネ等住宅とは、エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用の家屋、大規模な地震に対する安全性を有する住宅用の家屋又は高齢者等が自立した日常生活を営むのに特に必要な構造及び設備の基準に適合する住宅用の家屋をいいます。

具体的には、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以上相当であること、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。

証明書などの種類（※４）	証明対象の家屋
住宅性能証明書	イ　新築をした住宅用の家屋 ロ　建築後使用されたことのない住宅用の家屋 ハ　建築後使用されたことのある住宅用の家屋（※２） ニ　増改築等をした住宅用の家屋（※３）
建設住宅性能評価書の写し	
長期優良住宅建築等計画の認定通知書等の写し及び住宅用家屋証明書（その写し）又は認定長期優良住宅建築証明書	イ　新築をした住宅用の家屋 ロ　建築後使用されたことのない住宅用の家屋
低炭素建築物新築等計画認定通知書等の写し及び住宅用家屋証明書（その写し）又は認定低炭素住宅建築証明書	

（※１）平成 27 年３月 31 日以前に上記の証明書などの申請があった場合は、省エネルギー対策等級４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す。

（※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、国土交通省又は地方整備局にお尋ねください。

ポイント１　受贈者の要件

① 贈与を受けた時に受贈者が日本国内に住所を有していること。

（注）贈与を受けた時に日本国内に住所を有しない方であっても、次のａ又はｂに該当するときは対象となります。

ａ 贈与を受けた時に受贈者が日本国籍を有しており、かつ、受贈者又は贈与者のいずれかがその贈与前５年以内に日本国内に住所を有していたこと。

ｂ 贈与を受けた時に受贈者が日本国籍を有していないが、贈与者がその贈与の時に日本国内に住所を有していたこと。

② 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の養親は直系尊属に当たります。

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。

⑤ 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（「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、この新非課税制度の適用を受けることはできません。

⑥　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、新非課税制度の適用を受けることはできません。なお、この場合には贈与税の修正申告が必要となります。

⑦　受贈者の配偶者、親族などの一定の特別の関係がある方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。

⑧　平成 26 年分以前の年分において、旧非課税制度（平成 22・24・27 年度の各税制改正前の「住宅取得等資金の贈与税の非課税」のことをいいます。以下同じです。）の適用を受けたことがないこと。

ポイント２

住宅用の家屋の新築、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) 住宅用の家屋の新築又は取得をした場合の要件

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 50 ㎡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	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、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、耐震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（構造躯体の倒壊等防止）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）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す。

④　建築後使用されたことのある住宅用の家屋（上記②及び③に該当しないものに限ります。）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、次の申請書等に基づいて都道府県知事などに申請をし、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の証明書等により証明がされたもの

	申請書等	証明書等
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
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
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（構造躯体の倒壊等防止）１、２又は３であるもの）
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

（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す。

(2) 住宅用の家屋の増改築等をした場合の要件

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 50 ㎡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、次のいずれかの工事に該当することにつき一定の書類（※）により証明がされたものであること。 イ　増築、改築、大規模の修繕又は大規模の模様替 ロ　区分所有する部分（例えばマンション）について行う次の修繕又は模様替 ａ　主要構造部である床等の過半又は主要構造部である階段の過半の修繕又は模様替 ｂ　間仕切壁の室内に面する部分の過半の修繕又は模様替 ｃ　主要構造部である壁の室内に面する部分の過半の修繕又は模様替 ハ　居室などの一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替 ニ　耐震基準に適合させるための修繕又は模様替 ホ　高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替 ヘ　エネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替 ト　給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替 チ　省エネ等基準に適合させるための修繕又は模様替 （注）省エネ等基準については、３ページの「（注４）省エネ等住宅」をご参照ください。 ※　一定の書類 ａ　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（イ） ｂ　増改築等工事証明書（ロ～ヘ、チ） ｃ　増改築等工事証明書及び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（ト）
3	増改築等の工事に要した費用の額が 100 万円以上であること。 （注）増改築等の工事の部分に居住の用以外の用に供される部分がある場合には、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充てられていなければなりません。

（注）**「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。また、**「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。

なお、**「取得」**の場合には、これら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、新非課税制度の適用を受けることはできません。**

ポイント３

手続（期限内申告）が必要です！

新非課税制度は、贈与税の申告期間内に贈与税の申告書及び添付書類など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）が日曜日又は土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。

贈与税の申告書は、国税庁ホームページの「確定申告書等作成コーナー」で作成することができます。

「確定申告書等作成コーナー」で作成した贈与税の申告書や届出書などのデータについては、「ｅ-Tax（電子申告）」を利用して提出（送信）できます！

まずは、**国税庁ホームページ【www.nta.go.jp】**へアクセスしてください!!

ポイント４

贈与税の計算（他の控除との併用可能）

新非課税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）、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、相続時精算課税に係る特別控除（2,500 万円）の適用には一定の要件があります。贈与税のしくみ及び計算方法等は７ページ以降をご参照ください。

東日本大震災により被害を受けられた方へ

「震災に係る住宅取得等資金の贈与税の非課税」のあらまし

①震災により滅失（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。）をした住宅に居住していた方（居住しようとしていた方を含みます。以下同じです。）が、平成 27 年１月１日から平成 31 年６月 30 日までの間に父母や祖父母など直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合又は②警戒区域設定指示等が行われた日においてその警戒区域設定指示等の対象区域内に所在していた住宅に居住していた方が、その警戒区域設定指示等が行われた日からその警戒区域設定指示等が解除された日以後１年を経過する日までの間に父母や祖父母など直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合において、一定の要件を満たすときは、次の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（以下、この制度を「震災非課税制度」といいます。）。

なお、次の２の表の非課税限度額が適用されるのは、住宅用の家屋の新築等に係る契約の締結日が平成 28 年 10 月１日から平成 31 年６月 30 日までの間の契約で、かつ、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%であるときに限られます。

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（注４）	左記以外の住宅
平成３１年　６　月 30 日まで	1,500 万円	1,000 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）

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（注４）	左記以外の住宅
平成 28 年 10 月　１　日から 平成 29 年　９　月 30 日まで	3,000 万円	2,500 万円
平成 29 年 10 月　１　日から 平成３１年　６　月 30 日まで	1,500 万円	1,000 万円

（※１）上記の（注１）～（注４）については、２及び３ページの（注１）～（注４）をご参照ください。
なお、その場合には「新非課税制度」を「震災非課税制度」と読み替えてください。

（※２）新非課税制度の適用を受ける方、旧非課税制度の適用を受けた方、平成 26 年分以前の年分において「震災に係る住宅取得等資金の贈与税の非課税」の適用を受けた方は、原則として、震災非課税制度の適用を受けることはできません。ただし、平成 22・24 年度の各税制改正前の「住宅取得等資金の贈与税の非課税」の適用を受けた方は、震災非課税制度の適用を受けることができる場合があります。また、一定の要件ついては、新非課税制度と異なる部分がありますので、詳しくは税務署にお尋ねください。

● 贈与税の税制改正のあらまし －平成 27 年１月１日施行－

平成 27 年１月１日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税について適用される主な改正の内容は、次のとおりです。

贈与税のしくみ

課　税　価　格
（１年間に贈与により取得した財産の価額の合計額）

（ 適用要件 を満たす場合 ）

改正１

相続時精算課税を

選択する	選択しない
相続時精算課税	**暦年課税**
① 贈与財産の価額から控除する金額 特別控除額　2,500 万円 ※　前年までに特別控除額を使用した場合には、2,500 万円から既に使用した額を控除した残額が特別控除額となります。 ② 税率 （特別控除額を超えた部分に対して） 一律 20%の税率	① 贈与財産の価額から控除する金額 基礎控除額　毎年 110 万円 ※　課税価格が 110 万円を超える場合は、申告が必要となります。 ② 税率 （基礎控除後の課税価格に対して） 超過累進税率
【贈与者の相続時に精算】	
【相続税との関係】 贈与者が亡くなった時の相続税の計算上、相続財産の価額に相続時精算課税を適用した贈与財産の価額（贈与時の時価）を加算して相続税額を計算します。 その際、既に支払った贈与税相当額を相続税額から控除します（控除しきれない金額は還付されます。）。	【相続税との関係】 贈与者が亡くなった時の相続税の計算上、原則として、相続財産の価額に贈与財産の価額を加算する必要はありません。 ただし、相続開始前３年以内に贈与を受けた財産の価額（贈与時の時価）は加算しなければなりません。

改正２

※　受贈者（財産の贈与を受けた人）は、贈与者（財産の贈与をした人）ごとに「相続時精算課税」を選択することができます。「相続時精算課税」を選択するためには、贈与税の申告書の提出期限までに贈与税の申告書と相続時精算課税選択届出書を税務署に提出しなければなりません。

（注）「相続時精算課税」を選択した場合は、その選択に係る贈与者から贈与により取得する財産については、その選択をした年分以降、全て相続時精算課税が適用され、「暦年課税」へ変更することはできません。

改正１　相　続　時　精　算　課　税

○　適用対象者の範囲の拡大など相続時精算課税の適用要件が次のとおりとなりました。

贈与者の要件	・贈与をした年の１月１日において 60 歳以上の父母又は祖父母
受贈者の要件	・贈与を受けた年の１月１日において 20 歳以上の者 ・贈与を受けた時において贈与者の子である推定相続人※及び孫 ※　子である推定相続人が亡くなっているときは孫を含みます。

改正２　贈与税（暦年課税）の税率構造

○　最高税率の引上げ及び子や孫等が直系尊属から贈与を受けた場合の贈与税の税率構造が変わりました。

暦年課税の場合において、直系尊属（父母や祖父母など）からの贈与により財産を取得した受贈者（財産の贈与を受けた年の１月１日において 20 歳以上の者に限ります。）については、「特例税率」を適用して税額を計算します。この特例税率の適用がある財産のことを「特例贈与財産」といいます。また、特例税率の適用がない財産（「一般税率」を適用する財産）のことを「一般贈与財産」といいます。

暦年課税の税額計算

１　贈与により一般贈与財産又は特例贈与財産のいずれかのみの財産を取得した場合

〔基礎控除後の課税価格〕 × 税率（※） － 控除額 ＝ 税額

※　税率は、取得した財産に応じて、一般贈与財産の場合は一般税率を、特例贈与財産の場合は特例税率を適用します。

○　贈与税の速算表

【一般贈与財産用】

区分	200 万円以下	300 万円以下	400 万円以下	600 万円以下	1,000 万円以下	1,500 万円以下	3,000 万円以下	3,000 万円超
一般税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額	－	10 万円	25 万円	65 万円	125 万円	175 万円	250 万円	400 万円

【特例贈与財産用】

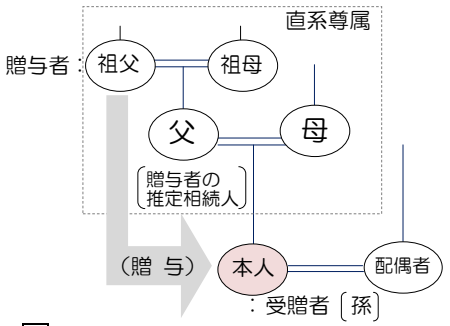
区分	200 万円以下	400 万円以下	600 万円以下	1,000 万円以下	1,500 万円以下	3,000 万円以下	4,500 万円以下	4,500 万円超
特例税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額	－	10 万円	30 万円	90 万円	190 万円	265 万円	415 万円	640 万円

例　贈与により一般贈与財産 500 万円を取得した場合
500 万円 － 110 万円（基礎控除額）
＝ 390 万円（基礎控除後の課税価格）
390 万円 × 20% － 25 万円 ＝ 530,000 円（税額）

２　贈与により一般贈与財産と特例贈与財産を取得した場合
次の①及び②の合計額（ ① ＋ ② ＝ 税額 ）
一般贈与財産に対応する金額： a × （A / C）…①
特例贈与財産に対応する金額： b × （B / C）…②

A： 一般贈与財産の価額
B： 特例贈与財産の価額
C： 合計贈与価額（A＋B）
（※ A、B及びCは、課税価格の基礎に算入される価額）
a： 合計贈与価額Cについて一般税率を適用して計算した金額
b： 合計贈与価額Cについて特例税率を適用して計算した金額

【参考】親族関係



例　直系尊属
○：・父母、祖父母
　　・養父母
×：・兄弟姉妹
　　・配偶者の父母
　　・伯叔父母

例　贈与により⓪一般贈与財産 100 万円と⓫特例贈与財産 400 万円（合計 500 万円）を取得した場合
500 万円 － 110 万円 ＝ 390 万円（基礎控除後の課税価格）
⓪に対応する金額：（390 万円×20%－25 万円）×（100 万円/500 万円）＝ 106,000 円… ①
⓫に対応する金額：（390 万円×15%－10 万円）×（400 万円/500 万円）＝ 388,000 円… ②
① ＋ ② ＝ 494,000 円（税額）