

## 住宅取得等資金の贈与税の非課税の特例について

消費税率引上げ後の住宅取得支援策として注目される住宅取得等資金の贈与税の非課税限度額の拡大について解説します。

## 1. 住宅取得等資金の贈与税の非課税制度

20歳以上（その年の1月1日現在）の者が、平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間に、父母や祖父母などの直系尊属から自己の居住の用に供する一定の家屋の新築、取得（家屋とともに取得する土地等の取得を含みます）又は増改築等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）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その住宅取得等資金のうち非課税限度額までの金額について贈与税が非課税とされる制度です。

なお、適用する非課税率は売買契約日等契約締結日で判断しますが、住宅の取得・入居時期及び贈与税の申告期限は、あくまで贈与を受けた年の翌年3月15日までとなりますのでご注意ください。

売買契約等の契約締結日	特別非課税限度額 (消費税率が10%である場合)		非課税限度額 (左記以外の場合)	
	省エネ等住宅※ <sub>2</sub>	左記以外の住宅	省エネ等住宅※ <sub>1</sub>	左記以外の住宅
平成27年1月～平成27年12月			1,500万円	1,000万円
平成28年1月～平成31年3月			1,200万円※ <sub>2</sub>	700万円※ <sub>2</sub>
平成31年4月～令和2年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円※ <sub>2</sub>	700万円※ <sub>2</sub>
令和2年4月～令和3年3月	1,500万円※ <sub>2</sub>	1,000万円※ <sub>2</sub>	1,000万円※ <sub>2</sub>	500万円※ <sub>2</sub>
令和3年4月～令和3年12月	1,200万円※ <sub>2</sub>	700万円※ <sub>2</sub>	800万円※ <sub>2</sub>	300万円※ <sub>2</sub>

※<sub>1</sub> 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）に適合する住宅用の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。

※<sub>2</sub> 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は省エネ等住宅：1,500万円、左記以外の住宅：1,000万円。

## 2. 住宅取得等資金の贈与税の非課税限度額 Q&amp;A

Q1.平成31年4月以後に契約を締結しましたが、引渡し日は令和元年9月30日以前となります。この場合にも特別非課税限度額を適用できますか。

A1.引渡し日が令和元年9月30日以前である場合には、消費税率が8%であるため特別非課税限度額の適用はありません。また、引渡し日が令和元年10月1日以後であっても個人間売買で消費税率が課されない場合も同様です。

Q2.平成31年3月に住宅の新築契約を消費税率8%で締結しましたが、平成31年4月以後に消費税率10%で追加工事の増額契約を行いました。この場合でも特別非課税限度額を適用できますか。

A2.平成31年3月31日までに契約した請負契約については、令和元年10月1日以後の引渡しでも適用される消費税率を8%に据え置き経過措置が設けられています。住宅取得等資金の非課税限度額は、受贈者が最初に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るため、追加工事に含まれる消費税率が10%であっても特別非課税限度額の適用はありません。

Q3.贈与を受けて土地を先行取得して、平成31年4月から令和2年3月までの間に新築の建築請負契約を締結した場合、特別非課税限度額を適用できますか。

A3.非課税限度額は住宅の新築等に係る契約の締結日及び消費税率等の税率で判断します。そのため、他の要件を満たしていれば特別非課税限度額を適用は可能です。

Q4.平成27年1月1日から平成31年3月31日までの間に住宅取得等資金の贈与税の非課税の適用を受けたことがありますが、再度適用することができますか。

A4.通常、既に非課税の特例の適用を受け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が、特別非課税限度額は、平成31年3月31日までに住宅用家屋の取得等に係る契約を締結し、既に非課税の特例の適用を受け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。ただし、平成26年以前の住宅取得等資金の贈与税の非課税の適用を受けたことがある場合には今回の住宅取得等資金の贈与時の非課税の規定の適用を受けることができません。

Q5.同一年中に個人売買で中古住宅を取得し、その住宅を増改築等した場合の非課税限度額はどうなりますか。

A5.同一年中に、個人間売買で中古住宅を取得し、その住宅を消費税率10%で増改築等をした場合で、かつ、この取得及び増改築に係る契約の双方が平成31年4月1日以後に締結されている場合には、特別非課税限度額と非課税限度額のいずれか多い方の非課税限度額を適用することができます。

一方、同一年中に、個人間売買で中古住宅を取得（平成31年3月31日までに契約を締結したものに限り）し、その住宅を消費税率10%で増改築等（平成31年4月1日以後に契約したものに限り）をした場合には、特別非課税限度額と非課税限度額の双方を適用することができます。

(担当：平田 竜二)