

あなたの暮らしのパートナー ぶぎん税務相談室

第10回 住宅を取得する資金の贈与を受けた場合の税金は？

ぶぎん地域経済研究所 顧問税理士 杉山 秀夫 (関東信越税理士会大宮支部)

大井賀津子 (関東信越税理士会川越支部)



私は、住宅を取得する際に父から昨年6月に500万円の援助を受けました。両親等から住宅を取得する資金の贈与を受けた場合は一定金額まで贈与税がかからないと聞きましたが、詳しく教えてください。

なお、購入したマンションは、1月に完成予定でしたが、まだ完成していません。非課税の特例は受けられるでしょうか。



ご質問は、自分の居住用家屋の新築、取得又は増改築等（以下「取得等」といいます。）の対価に充てるために金銭（以下「住宅取得等資金」といいます。）の贈与を受けた場合、一定の要件を満たせば贈与税が非課税になる特例（住宅取得資金の贈与の非課税）のことで、その特例の主な要件等は次のとおりです。

- ①平成27年1月1日から平成33年12月31日までの間に父母・祖父母などの直系尊属（配偶者の父母等は非該当）から受けた贈与であること。
- ②贈与を受けた者が、贈与を受けた年の1月1日に満20歳以上で、その年の所得税の合計所得金額が2000万円以下であること。
- ③平成21年分から平成26年分までの間にこの特例の適用を受けた贈与税の申告をしていないこと。
- ④自己の配偶者、親族など一定の特別の関係がある者からの住宅用家屋の取得等でないこと。
- ⑤申告期限（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居住用家屋を取得等＝引渡しを受けること（請負契約等により新築する場合は、屋根を有し、土地に定着した建造物として認められる場合も含みます。）。
- ⑥贈与を受けた時に日本国内に住所を有していること（受贈者が一時居住者で、かつ贈与者が一時居住贈与者又は非居住贈与者である場合を除きます。）。
- ⑦申告期限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。

※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ないと、特例の適用は受けられず、修正申告が必要となります。

- ⑧居住用家屋（その住宅の敷地の用に供される土地等の取得を含む。）とは、以下のとおり。

イ登記簿上の床面積（マンションなどの場合はその専有部分の床面積、増改築等の場合は増改築等後の床面積）が50㎡以上240㎡以下で床面積の2分の1以上が受贈者の居住の用に供されるものであること。

ロ建築後使用されたことのある家屋を取得する場合は、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）に建築されたものであること。

ハ増改築等の場合は、工事に要した費用の額が100万円以上で、「確認済証の写し」等で一定の工事に該当することが証明されたものであること。

- ⑨非課税の限度額は、特例の適用を受けようとする住宅用家屋の取得等に係る契約を、平成30年1月1日から12月31日までの間に締結した場合は、

イ省エネ等住宅は1200万円

ロそれ以外の住宅は700万円

までの金額。

ご質問の場合は、マンションを購入したが、まだ完成していないとのことですので、申告期限までに完成・引渡しを受けることができなければ、この特例を受けることはできません。

申告期限までに引渡しを受けることはできるが、居住することが無理な場合は、住めない理由・居住の用に供する予定時期を記入した確約書を、この特例の適用を受ける旨を記載した贈与税申告書に他の添付書類と共に添付して申告期限までに税務署へ提出してください。

より詳しくお知りになりたい方は、武蔵野銀行各支店の窓口またはぶぎん地域経済研究所へお尋ねください。