



第40回 住宅取得の特例について 1



私は賃貸マンションに住んでいますが、父からの資金援助と住宅ローンでマイホームを購入するつもりです。

この場合に、父からの贈与には贈与税の非課税の特例が、住宅ローンを借りた場合には所得税の軽減の特例があると聞きましたが、特例を受けることができるのでしょうか。



今回は、マイホームを取得するときの贈与税と所得税の特例についての質問ですね。住宅取得に関する税制には、たくさんの特例がありますが、紙面の都合により、今月号では贈与税の特例について説明し、所得税の特例については、来月号以降で説明することにします。

1. 贈与税の特例

両親や祖父母などの直系尊属（以下「贈与者」といいます。）から、自己の居住用住宅の新築、購入または増改築等（以下「取得等」といいます。）の対価に充てるための金銭（以下「住宅取得資金」といいます）

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）

の贈与を受けた場合に、贈与を受けた子・孫等（以下「受贈者」といいます。）ごとに一定の額まで贈与税が非課税になります。

この住宅取得資金の贈与については、「非課税の特例」と「相続時精算課税選択の特例」との2つの特例があります。

2. 非課税の特例

はじめに、「非課税の特例」について説明します。

(1)概要

平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間に住宅取得資金の贈与を受けた場合において、一定の要件を満たす時は、下記の(3)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。

(2)適用要件

特例の適用を受けるための要件は、次のとおりです。

イ. 受贈者が、贈与を受けた年の1月1日に20歳以上で、贈与を受けた時に贈与者の直系卑属であること

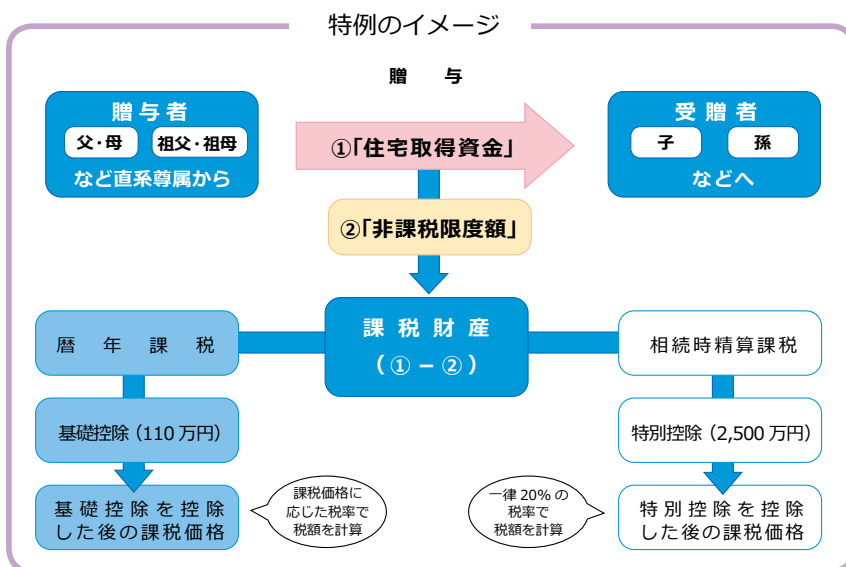
ロ. 受贈者の贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること

ハ. 贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得資金の全額を充てて住宅を取得等していること

ニ. 原則として、贈与を受けた年の翌年3月15日までに取得した住宅用家屋に居住していること

ホ. 次の(イ)から(ニ)に該当する家屋等であること

(イ) 床面積が50㎡以上240㎡以下
※令和3年4月1日以降の取得



で、受贈者の合計所得金額が 1,000 万円以下の場合
は 50㎡が 40㎡に引き下げられています。

(ロ) 親族など特別の関係がある者からの取得又はこれ
らの者との請負契約等による新築・増改築でない

(ハ) 中古住宅等の場合は、建築後 20 年（耐火建築物
は 25 年）以内又は地震に対する安全性に係る一定基
準に適合する

(ニ) 増改築等の費用が 100 万円以上

へ。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あり、かつ、贈与者が外
国人または非居住者である場合を除きます）。

※日本国内に住所を有しない人であっても一定の場合は この
特例の適用を受けられます。

ト。平成 21 から 26 年分までの贈与税の申告でこの
特例の適用を受けたことがないこと

(3)非課税限度額

非課税限度額は取得等する住宅用の家屋の種類、契
約の締結日により右表のとおりとなります。

3. 相続時精算課税選択の特例

次に、「相続時精算課税制度選択の特例」について
説明します。

(1)相続時精算課税制度の概要

贈与税は 1 月 1 日から 12 月 31 日までの 1 年間に
受贈した額の合計額が基礎控除額の 110 万円を超え
た場合に税金がかかります。これを「暦年課税制度」
といいます。

これに対し、下記(2)の適用要件に該当する贈与者・
受贈者間の贈与で、贈与税の申告時に受贈者が相続時
精算課税制度を選択した場合には、その贈与者から選
択後に贈与された額の累計額（以下「累計額」とい
います。）が 2,500 万円までは贈与税がかかりません。
また、累計額が 2,500 万円を超えた部分には 20%の
贈与税がかかります。そして贈与者が亡くなった時に
は、累計額が贈与者からの「みなし相続財産」として
相続税の課税対象になり、20%の税率で納めた贈与
税がある場合は相続税から控除されます。

この制度の特徴は、受贈者が贈与者ごとに選択する
ことで、選択していない者からの贈与は暦年課税制度
が適用されます。

■表 1 表 2 以外の場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
～平成 27 年 12 月 31 日	1,500 万円	1,000 万円
平成 28 年 1 月 1 日～令和 2 年 3 月 31 日	1,200 万円	700 万円
令和 2 年 4 月 1 日～令和 3 年 12 月 31 日	1,000 万円	500 万円

■表 2 住宅用の家屋の取得等に係る対価等の額に含まれる
消費税の税率が 10%の場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成 31 年 4 月 1 日～令和 2 年 3 月 31 日	3,000 万円	2,500 万円
令和 2 年 4 月 1 日～令和 3 年 12 月 31 日	1,500 万円	1,000 万円

①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。

②原則として、既にこの特例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。

また、相続時精算課税を選択した以後は、この特例
を選択した者からの贈与について、暦年課税を適用す
ることはできません。

(2)適用要件

イ。贈与者の年齢は贈与した年の 1 月 1 日に 60 歳以
上であること

ロ。受贈者の年齢は贈与した年の 1 月 1 日 20 歳以上
であること

ハ。受贈者は贈与者（父母又は祖父母等）の直系卑属
（子、孫等）で贈与者の推定相続人又は孫であること

(3)相続時精算課税選択の特例

イ。概要

令和 3 年 12 月 31 日までに父母等から住宅取得資
金の贈与を受けた場合に、贈与者（父母等）の年齢が
贈与した年の 1 月 1 日に 60 歳未満であっても相続時
精算課税制度を選択することができます。

ロ。適用要件

上記 2(2)適用要件のハ～へに同じです。

4. 特例制度の併用について

上記 2 の非課税の特例と 3 の相続時精算課税選択の特
例は選択適用ですが、重複して適用することも可能です。

また、上記 2 の非課税限度額を超えた部分から 110
万円の基礎控除も適用できますが、相続時精算課税を
選択する場合は、基礎控除が適用できない場合もあり
ますのでご注意ください。