



## 第47回 マイホーム資金と税制改正



私は、父が1,000万円援助してくれるというので、不足分は住宅ローンを使って自宅を購入しようと考えています。  
贈与税の非課税の特例と所得税の住宅ローン控除の特例が変更されたと聞きましたが、私の場合に使える特例はどのようなものがありますか。

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)



今月は、住宅を取得したときの贈与税と所得税の特例についてのご質問ですね。

住宅を取得したときの特例については、昨年11月号から今年1月号でもご説明しましたが、今年度の税制改正で見直しがされました。見直しされた点を中心にご説明します。

- ①昭和57年以降に建築された住宅用家屋
- ②新耐震基準に適合していることが証明された住宅用家屋
- (4)贈与を受けた年の1月1日の受贈年齢が、民法改正により20歳以上から18歳以上に引下げられました。(令和4年3月31日以前は20歳)

### I. 贈与税の住宅取得等資金の非課税の特例

両親や祖父母などの直系尊属から自己の居住用住宅(家屋・敷地)の取得等の対価に充てるため金銭の贈与を受けた場合に一定の額まで贈与税が非課税となる特例で、次のとおり改正されました。

### 2. その他の要件(従来と同じ)

- (1)住宅取得等の対価に充てるための直系尊属からの金銭贈与であること
- (2)日本国内にある住宅用家屋で、床面積50㎡以上240㎡以下であること(合計所得金額が1,000万円以下の場合は床面積40㎡以上も可)
- (3)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
- (4)贈与を受けた年の翌年3月15日までに、受贈した金銭の全部を取得等の対価に充て、かつ、その住宅に居住していること(同日以後遅滞なく居住することが確実であると見込まれる場合を含む。)

#### 1. 改正点

- (1)適用期限が2年延長され、令和5年12月31日までに受贈したものが対象とされました。
- (2)非課税限度額が取得等した住宅用家屋の区分に応じ、次のようになりました。

住宅用家屋の区分	非課税限度額
耐震、省エネ又はバリアフリーの住宅用家屋	1,000万円
上記以外の住宅用家屋	500万円

### II. 所得税の住宅ローン控除の特例

個人が住宅ローン等を利用してマイホームを新築等注した場合に、住宅ローン等の年末残高を基に計算した一定額を所得税額から控除できる特例で、次のとおり改正されました。

- (3)建築後使用されたことのある住宅用家屋の築年数要件が廃止され、次のいずれかに該当するものとなりました。

表 1：新築等の場合

		借入限度額		控除率	控除期間	高 ↑ 省エネ性能等 ↓ 低
		令和 4・5 年入居	令和 6・7 年入居			
認定住宅等	認定長期優良住宅	5,000万円	4,500万円	0.7%	13年	
	認定低炭素住宅					
	ZEH水準省エネ住宅	4,500万円	3,500万円			
	省エネ基準適合住宅	4,000万円	3,000万円			
その他の住宅 (省エネ基準を満たさない住宅)		3,000万円		0.7%	13年	
			2,000万円		10年	

注「新築等」は次の場合をいいます。

- ①住宅等の新築、②建築後使用されたことのないものの取得、
- ③買取再販住宅（既存住宅を宅地建物取引業者が一定の増改築等を行い、良質化した上で販売する住宅）の取得

表 2：既存住宅の場合

	借入限度額	控除率	控除期間	高 ↑ 省エネ性能等 ↓ 低
認定住宅等	3,000万円	0.7%	10年	
その他の住宅	2,000万円			

### 1. 改正点

- (1)適用期限が4年延長され、令和7年12月31日までの入居が対象とされました。
- (2)住宅を新築等した場合の借入限度額、控除率および控除期間が表1のとおりとなりました。
- (3)既存住宅を取得した場合は表2のとおりとなりました。なお、既存住宅の要件は贈与税と同じです（上記I-1-(3)参照）。
- (4)適用対象者の所得要件が3,000万円以下から2,000万円以下に引き下げられました。
- (5)床面積要件が令和5年12月31日以前に建築確認を受けた①新築家屋又は②建築後使用されたことのない家屋（以下①、②を併せて「新築家屋等」という。）の取得の場合は、40㎡以上まで引下げられました。  
ただし、合計所得金額が1,000万円を超える年は適用がありません。
- (6)令和6年1月1日以後に建築確認を受ける家屋（登

記簿上の建築日付が同年6月30日以前のものを除きます。）又は建築確認を受けない家屋で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降の新築家屋等は、一定の省エネ基準へ適合しないと特例が適用されません。

### 2. その他の要件（従来と同じ）

- (1)住宅取得後6カ月以内に入居し、引き続き、その年の12月31日まで居住していること
- (2)床面積の2分の1以上が専ら自分の住まい用であること
- (3)民間の金融機関等で返済期間が10年以上の分割返済の住宅ローン等を利用していること
- (4)入居した年又はその年の前2年若しくは後3年以内にそれまでに住んでいた家屋などを譲渡して居住用財産の課税の特例（3,000万円の特別控除、買換え・交換の特例など）を適用していないこと

### ■ご質問の場合

贈与税・所得税いずれの場合も、改正後の要件を満たし、申告等所定の手続きを行うことにより、特例が適用されます。

ただし、贈与税の特例を受けた場合は、住宅ローン控除額計算時に住宅取得等の対価の額から贈与税の特例を受けた額を控除する必要がありますのでご注意ください。