



相続時精算課税 選択の特例

国税庁 No.4503

相続時精算課税選択の特例とは？

✓ 制度の概要

平成33年12月31日までに父母や祖父母からの贈与により
自己の居住の用に供する**住宅用の家屋の新築等**(取得又は増改築)の
対価に充てるための**金銭**を取得した場合、要件を満たすと、
贈与者がその贈与の年の1月1日において60歳未満であっても
相続時精算課税を選択できる特例



✓ もともとは・・・

原則として**60歳以上**の父母や祖父母から20歳以上の子・孫に対し
財産を贈与した場合において選択できる制度

- ☞ 生前に贈与した場合に贈与税額から2,500万円特別控除を受けれる！
(既にこの特別控除を適用したことがある場合はその合計金額を控除した残額)
その代わりに相続の時には、生前に贈与された財産と相続された財産を
足した額に相続税がかかるという制度

要件とは？

✓ 受贈者の要件

贈与を受けた時に贈与者の直系卑属である推定相続人又は孫であること

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

自己の配偶者、親族など一定の特別関係がある人から

住宅用の家屋の取得を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・増改築等をしたものではないこと。

贈与を受けた年の翌年3月15日までにその金銭の全額を住宅取得費用に充てて

住宅用の家屋の新築等をする。 受贈者が家屋を所有しない場合、特例は適用できない

贈与を受けた時に日本国内に住所を有していること

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

又は遅滞なく居住することが確実であると見込まれること。

上記の要件をすべてを満たさなければなりません！



要件とは？

ほとんど、住宅資金等贈与の要件と同じ！



✓ 居住用の家屋の新築、取得又は増改築等の要件

(1) 新築または取得の場合

- ・ 家屋の登記簿上の床面積が50㎡以上でかつ、その1/2以上の部分が居住の用であること
- ・ 取得した住宅がいずれかに該当すること

建築後使用されたことのない住宅用の家屋

建築後使用されたことのある家屋で、取得日以前20年以内に建築されたもの

耐火建築物(鉄骨造、鉄筋コンクリート造等)の場合は25年以内

建築後使用されたことのある家屋で、地震に対する安全性に係る基準に適合し証明されたもの

上記 に該当しない家屋で、耐震改修により耐震基準に適合し、証明されたもの

(2) 増改築等の場合の要件

- ・ 家屋の登記簿上の床面積が50㎡以上でかつ、その1/2以上の部分が居住の用であること
- ・ 自己が所有している家屋に対して行われ、確認済証の写し等の書類で証明されたものであること
- ・ 増改築等の工事費用が100万円以上であること

その他

摘要手続

- ・ 特例の適用を受けるためには、贈与を受けた年の翌年2月1日～3月15日までに相続時精算課税選択の特例の適用を受ける旨を記載した贈与税の申告書に相続時精算課税選択届出書、登記事項証明書等を添付して税務署へ提出する

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税の特例を受けたら...

- ・ 同特例を適用後の贈与税の課税価格に算入される金額(残額)がある場合に限り、相続時精算課税選択の特例を適用できる！！

注意点

- ・ 一度選択(提出)すると、撤回できない。
- ・ 贈与額の大小に関わらず贈与税の申告が必須
- ・ 小規模宅地等の特例との併用不可