



NO.4508

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

月

- 制度のあらまし

平成27年1月1日～平成33年12月31日までの間に

父母や祖父母など直系尊属からの贈与により

日

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

日直

取得した場合に、非課税限度額までの金額について

贈与税が非課税となる特例



NO.4508

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

- 受贈者の要件(全ての要件を満たすこと!)

贈与者の**直系卑属**(子や孫)であること

20歳以上であること(贈与年の1月1日に)

合計所得金額が**2,000万円以下**であること

住宅取得資金等の非課税の適用を受けたことがないこと(平成21年~26年分)

特別の関係者から家屋を取得したものでないこと

贈与を受けた年の翌年3月15日までに全額を充てて家屋の新築等を行うこと

贈与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日までに家屋に居住すること、12月31日までに居住していること

月



日

日直



NO.4508

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

・ 居住用家屋の新築等の要件



月

日

日直

(1) 新築又は取得の場合

- ・床面積が50㎡以上240㎡以下であり、その1/2以上の部分が居住の用であること
- ・取得した住宅が以下のいずれかに該当すること

建築後使用されたことのない家屋

使用された家屋である場合、取得の日以前20年以内に建築された家屋

耐火建築物(鉄骨造・鉄筋コンクリート造等)は25年以内

使用された家屋である場合、地震に対する安全基準に適合し、証明された家屋

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、証明された家屋

(2) 増改築等の場合

- ・床面積が50㎡以上240㎡以下であり、その1/2以上の部分が居住の用であること
- ・自己が所有し居住している家屋に工事が行われ、確認済み証等で証明された家屋
- ・増改築等の工事費用が100万円以上であること



NO.4508

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

• 注意すべき点

配偶者の親・祖父母は直系尊属に該当しない

→養子縁組をしている場合は直系尊属に該当

受贈者が家屋を所有するものであること

→共有持分であってもOK

受贈者1人につき1,200万円が非課税の限度額
(平成30年に契約の場合)→贈与者ごとではない!

住宅ローン返済のための金銭の贈与は対象外

非課税分は相続税の課税価格に加算されない

特例を受けるためには、贈与を受けた年の翌年2月1日～3月15日までに
申告書・戸籍謄本・登記事項証明書・契約書の写しなどを税務署に提出



月

日

日直

非課税の限度額一覧表

住宅用家屋の取得等に係る 契約の締結期間	①住宅を消費税10%で取得 [※]		② ①以外	
	良質な 住宅用家屋 [※]	左記以外の 住宅用家屋	良質な 住宅用家屋	左記以外の 住宅用家屋
～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	700万円
平成31年4月～平成32年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成32年4月～平成33年3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成33年4月～平成33年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

- の非課税限度額は平成31年3月31日までに既に非課税の特例の適用を受けていた場合でも、その金額を控除する必要はない
- 平成31年4月1日以後に非課税の特例の適用を受ける場合は のうち多い金額となる
- 良質な住宅用家屋とは

【日本住宅性能表示基準に基づき下記のいずれかの基準を満たした住宅】

- 断熱等性能等級に係る評価が等級4の基準に適合している住宅
- 耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級2又は等級3の基準に適合している住宅
- 地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止に係る評価が免震建築物の基準に適合している住宅
- 一次エネルギー消費量等級に係る評価が、等級4又は等級5の基準に適合している住宅
- 高齢者等配慮対策等級に係る評価が、等級3、等級4又は等級5の基準に適合している住宅

住宅取得等資金贈与の非課税制度 イメージ

贈与者 ※年齢制限なし



祖父母・父母など
直系尊属

受贈者



子・孫
などへ

贈与

「住宅取得等資金」

「非課税限度額」

マイナス

条件
20歳以上
(贈与年の1月1日で)
贈与年の合計所得額が
2,000万円以下

暦年課税

基礎控除(110万円)

基礎控除を控除
した後の課税価格

課税財産

贈与税の速算表で
税額を計算

一律20%の
税率で税額
を計算

相続時精算課税

特別控除(2,500万円)

特別控除を控除
した後の課税価格