

平成 26年 4月 14日

顧問先各位

戸田会計事務所  
所長 戸田裕陽

## 住宅取得資金を贈与された場合の特例 —非課税措置に一定の耐震住宅が加わる—

平成26年1月1日から平成26年12月31日までの間に、父母や祖父母などの直系尊属から住宅取得資金の贈与を受け、その家屋に居住することの要件を満たした場合、住宅取得資金のうち省エネルギー性・耐震性を備えた優良な住宅は1,000万円、その他の住宅は500万円を限度として、贈与税が非課税となっています。

また暦年贈与非課税額110万円を加えると、それぞれ1,110万円、610万円の非課税額になります。

### 〔今回の改正の内容〕

これまで、中古住宅を取得し、贈与資金で居住する前に耐震工事を行った場合には、この贈与資金は家屋の取得資金にも居住した家屋の増改築資金にも該当しないとされ、住宅取得等資金に含まれず、税制上の各種特例の適用が受かれませんでした。

これが今回の改正で耐震基準に適合しない既存住宅(要耐震改修住宅用家屋)を取得した場合において①既存住宅の取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、かつ、②贈与の翌年3月15日までにその耐震改修工事により耐震基準に適合することとなった証明(住宅性能証明書など)がなされたときは、その既存住宅を住宅取得等資金の贈与の非課税制度の対象に加えられました。

### 〔適用を受けるための主な要件〕

#### (1) 住宅取得資金の受贈者(贈与を受ける側)要件

- ① 受贈者は贈与の年の1月1日において年齢が20歳以上であること。
- ② 受贈者は贈与を受けた時において国内に住所を有していること。
- ③ 贈与を受けた時に贈与者の直系卑属であること。
- ④ 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。

#### (2) 住宅新築・取得・増改築等・住宅の敷地に要件

- ① 新築又は取得した住宅用家屋の登記簿上の床面積が50㎡以上240㎡以下であること。
- ② その家屋の床面積の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。
- ③ 増改築等の工事に要した費用の額が100万円以上であること。

#### (3) 居住要件

贈与年の翌年3月15日までにその家屋に居住していること又は贈与年の翌年3月15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(新築・増改築等の場合)。

#### (4) 贈与税の申告要件・書類添付要件

納税額が無い場合であっても、贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に「住宅性能証明書」など必要書類を添付し贈与税の申告をすること。