参考資料
本書面の内容は適用期限が経過しており、現在の内容とは異なります。
また今後の税制については未定です。

PROUD

あしたを、つなぐ ── 野村不動産グループ
野村不動産

（消費税10%適用の場合）

税制 チェックポイント

住宅取得等資金の非課税制度（贈与税）

祖父母・親からの住宅取得のための贈与資金ならば、贈与税の非課税枠が拡大

2021年12月までの贈与及び契約締結に限られた、時限的措置です。

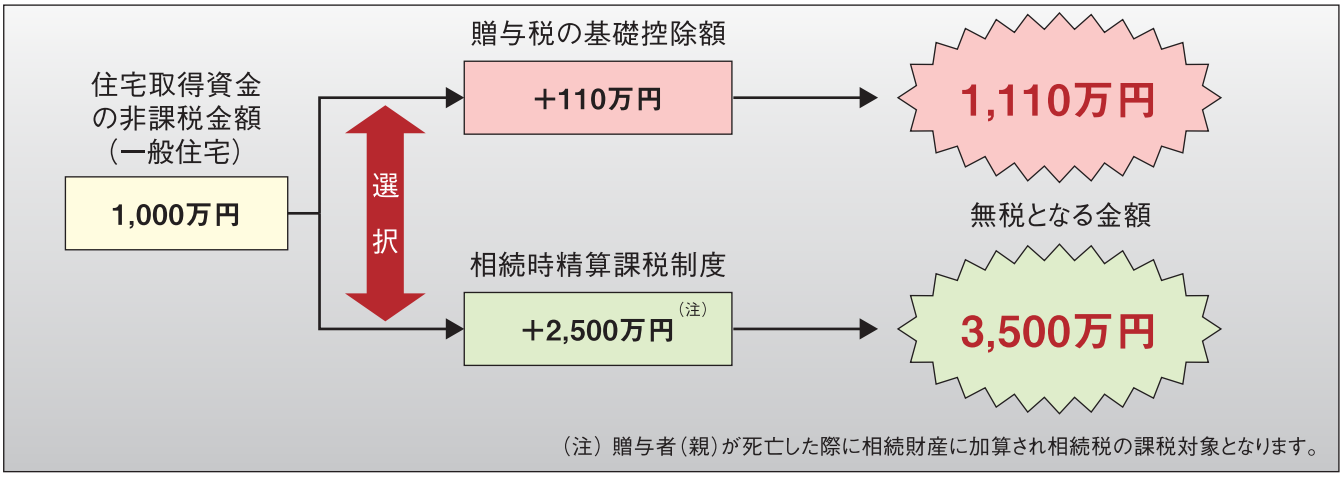
（2020年4月～2021年12月の間の契約締結の場合）

親や祖父母からマイホームを購入するための資金贈与を受けた場合には、一定の要件を満たすと贈与税の非課税の特例を受けることができます。
2020年4月から2021年12月の間の契約締結の場合には、1,500万円または1,000万円までの贈与が非課税となり、さらに、110万円の贈与税の基礎控除額、または、2,500万円の相続時精算課税制度との組み合わせにより利用することができます。

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	非課税金額	
	良質な住宅用家屋※	一般住宅（左記以外の住宅）
2020年4月～2021年12月	1,500万円	1,000万円

※良質な住宅用家屋とは、評価方法基準に基づき、以下のいずれかの基準に適合していることが証明された住宅をいいます。
・断熱等性能等級4の基準　・一次エネルギー消費量等級4の基準　・耐震等級2または3の基準　・免震建築物の基準　・高齢者等配慮対策等級3の基準

上記期間の契約締結の場合



（注）贈与者（親）が死亡した際に相続財産に加算され相続税の課税対象となります。

〈非課税制度がなかったら…〉

上のケース　1,110万円の贈与を受けた場合の贈与税は、210万円（もらった金額の約18.9%）

下のケース　3,500万円の贈与を受けた場合の贈与税は、200万円※（もらった金額の約5.7%）

〈非課税制度利用で…〉

→ 贈与税が無税

→ 贈与税が無税

※贈与税は通常10%～55%の累進課税ですが、相続時精算課税制度を利用すると2,500万円を超えた部分に対してのみ一律20%課税となるため、税額が少なくなります。

通常の場合
贈与税＝（贈与財産価額－110万円）×税率A－控除額B

相続時精算課税
贈与税＝（贈与財産価額－2,500万円（注））×20%

※贈与税の速算表

①20歳以上の者が親や祖父母から贈与を受けた財産部分

贈与金額	税率A	控除額B	贈与金額	税率A	控除額B
200万円以下	10%	—	1,500万円以下	40%	190万円
400万円以下	15%	10万円	3,000万円以下	45%	265万円
600万円以下	20%	30万円	4,500万円以下	50%	415万円
1,000万円以下	30%	90万円	4,500万円超	55%	640万円

②①以外の贈与を受けた財産部分

贈与金額	税率A	控除額B	贈与金額	税率A	控除額B
200万円以下	10%	—	1,000万円以下	40%	125万円
300万円以下	15%	10万円	1,500万円以下	45%	175万円
400万円以下	20%	25万円	3,000万円以下	50%	250万円
600万円以下	30%	65万円	3,000万円超	55%	400万円

（注）過去にその贈与者から相続時精算課税制度による贈与を受けている場合には、2,500万円から過去の控除額を控除した残額となります。

2021年4月1日時点

■適用チェックリスト（下記①～⑧のすべての要件を満たす必要があります。）

	適用条件	チェック
①	住宅の取得に充てるために金銭の贈与を受け、実際にその金銭を住宅の取得資金に充てること ※住宅の取得資金とは、物件本体（物件価格）の購入に充当する金額のことであり、諸費用等は対象外となります。 ※セカンドハウス、投資用不動産などの購入資金に充てた場合には適用がありません。	
②	直系尊属（父母・祖父母等）からの贈与であること ※購入者の配偶者の親から贈与を受ける場合には適用がありません。したがって、その配偶者が非課税の適用を受け、不動産の持分を持つことが必要になります。	
③	贈与を受ける者がその贈与年の1月1日において20歳以上であること	
④	建物の床面積が登記簿上の面積で50㎡以上240㎡以下であること ※パンフレット等に記載される専有面積ではなく、法務局へ登記される登記面積です。 ※東日本大震災でマイホームを滅失してしまった方等は、「建物の床面積が登記簿上の面積で50㎡以上であること」となります。詳細は税務署にご確認ください。 ※2021年1月1日以降の贈与は建物の床面積が登記簿上の面積で40㎡以上の物件も対象となります。	
④’	2021年1月1日以降の贈与は建物の床面積が登記簿上の面積で40㎡以上の物件も対象となります	
⑤	贈与年の翌年※1 3月15日までに物件の引渡を受けること ※契約時手付金の贈与を受ける場合で、物件の引渡が翌年※1 3月16日以降であるときは、その手付金の贈与についてはこの制度の適用を受けることができません。	
⑥	贈与年の翌年※1 3月15日までに居住すること、または、居住することが確実であると見込まれること ※「居住することが確実であると見込まれる」として適用を受けた場合において、贈与年の翌年※1 12月31日までに居住できなかったときは、不適用となるため修正申告書を提出しなければなりません。	
⑦	贈与を受ける者の贈与を受けた年の所得金額が2,000万円以下であること ※建物の床面積が40㎡以上50㎡未満の物件である場合、贈与年の合計所得金額が1,000万円以下であること。	
⑦’	建物の床面積が40㎡以上50㎡未満の物件である場合、贈与年の合計所得金額が1,000万円以下であること	
⑧	贈与の翌年2月1日から3月15日までに贈与税の申告を行うこと ※贈与を受けた受贈者（子）が、居住地の管轄税務署で手続きを行う必要があります。	

※1.新型コロナウイルスの影響など「災害に基因するやむ得ない事情」に該当し、引渡し又は居住が遅れた場合を除く。

■注意事項

○この場合の「贈与」とは、資金をもらった日をいいます。
○両親や祖父母など複数の者から贈与を受けた場合でも、非課税となる金額は総額で1,500万円（良質な住宅用家屋の場合）、または、1,000万円（一般住宅の場合）までとなります。
○ご夫婦共有などで購入する場合には、それぞれ、1,500万円（良質な住宅用家屋の場合）、または、1,000万円（一般住宅の場合）まで非課税の適用を受けることができます。
（例：一般住宅の場合「夫の親→夫：1,000万円、妻の親→妻：1,000万円」）

相続時精算課税制度は、ご両親それぞれからの贈与について各2,500万円の控除枠の適用を受けることができます。
（夫の父→夫：2,500万円、夫の母→夫：2,500万円、妻の父→妻：2,500万円、妻の母→妻：2,500万円）

■手続き

贈与年の翌年2月1日～3月15日に居住地所轄の税務署で確定申告しなければなりません。

必要書類	贈与税の申告書など	税務署
	贈与者と受贈者が直系尊属であることを明らかにする戸籍謄本（贈与後に作成されたもの）	市区町村役所
	購入した土地・建物の全部事項証明書	法務局
	贈与年の所得金額を明らかにする書類（源泉徴収票等）※所得税の確定申告を行う方は不要	勤務先等
	購入したマイホームの売買契約書の写し	本人所有
	マイナンバー関係書類	本人準備

良質な住宅用家屋の場合には、次のいずれかの書類も必要となります。
・指定確認検査機関等が作成した住宅性能証明書　・建設住宅性能評価書の写し　・長期優良住宅認定通知書等の写し及び建築証明書等

※定期借地権の物件の場合には、取引金額の一部について特例の対象にならない可能性があります。

このご案内は、簡易な表現で説明しております。実際のお取り扱いにつきましては、税務署または税理士等の専門家にご相談ください。なお、下記お電話番号でも無料にてご相談を承っております。

税理士法人東京シティ税理士事務所／電話 03-3344-3301（日・祝・GW・お盆休み・年末年始を除く）9:30～17:00

2021年4月1日時点