

贈与税（暦年贈与）

OUTLINE

- 財産の贈与を受けた人が支払う国税（個人間の贈与に限られ、法人からの贈与は所得税の課税対象）
- 課税の対象となるのは、毎年1月1日から12月31日までの間に贈与によって取得した現金、預貯金、株式、不動産など。また、受取人以外が保険料を払っていた生命保険金やその物の時価より著しく低額の財産の譲受、不動産の名義変更なども贈与税の対象となる。
- 贈与税は相続税と密接な関係にあり、税率は10～55%で同じだが、税率の刻みが相続税よりも急であるため、一般的に税額は相続税よりも高くなる。
- 贈与税の控除としては、年間110万円の基礎控除や婚姻期間が20年以上の配偶者間で居住用不動産などの贈与があった場合の2,000万円控除（56ページ）などがある。
- 贈与を受けた翌年の2月1日から3月15日までに申告と税額の納付を金銭で行う。
- 相続時精算課税適用者の「贈与税」は、57ページ参照。

贈与税の計算方法

贈与税は、毎年1月1日から12月31日までの間に贈与を受けた財産のうち、課税対象となるものの合計額から配偶者控除及び基礎控除を差し引いたものに、所定の税率をかけて求める。

財産の評価には、相続税評価額を用いる。

$$\left(\begin{array}{|c|} \hline \text{贈与財産の} \\ \text{課税価格} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{配偶者控除} \\ \text{(最高2,000万円)} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{基礎控除} \\ \text{(110万円)} \\ \hline \end{array} \right) \times \overbrace{\left(\begin{array}{|c|} \hline \text{税率} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{控除額} \\ \hline \end{array} \right)}^{\text{(贈与税の速算表)}} = \begin{array}{|c|} \hline \text{贈与} \\ \text{税額} \\ \hline \end{array}$$

贈与税のかかる財産

贈与（贈与者が財産を無償で相手に与える意思を表示し、相手がこれを承諾することによって成立する民法上の契約）によって取得した財産及び贈与によって取得したものと“みなされる”財産に分けられる。

（1）贈与によって取得した財産

金銭に見積もることができる経済的価値のあるものすべてであり、不動産、株式などのほか、電話加入権、営業権なども含まれる。また、次の内容に該当する場合も、贈与によって取得された財産となる。

- ① 対価の授受をとまわずに名義変更された不動産や株式
- ② 他人名義で取得された不動産や株式
- ③ 負担付贈与において、財産の評価額からローンなどの負債額を差し引いた残額
土地家屋等の負担付贈与は、相続税評価額ではなく取得時における通常の取引価額で評価する。

（2）贈与によって取得したものとみなされる財産

- ① 委託者以外が受益者である信託受益権
- ② 受取人以外が保険料を負担していた生命保険金
- ③ 受取人以外が掛金を負担していた定期金
- ④ 低額譲受による財産

著しく低い価額で購入した場合を低額譲受といい、土地家屋等については取得時における通常の取引価額との差額が贈与税の対象になる。

- ⑤ 債務免除等の利益



生命保険会社が①1回の支払金額が100万円を超える保険金又は解約返戻金を支払った場合、②1年間で20万円以上の年金を支払った場合、③**契約者名義を変更した場合**には、税務署に支払調書の提出が義務付けられている。

名義変更だけでは課税されないが、注意が必要。

贈与税のかからない財産

- ① 法人から贈与を受けた財産（所得税の課税対象となる）
 - ② 扶養義務者からの生活費や教育費（通常必要と認められる範囲内のもの）
- （注）上記以外に直系尊属から受ける教育資金の一括非課税贈与及び直系尊属から受ける結婚・子育て資金の一括非課税贈与並びに直系尊属から受ける住宅取得等資金贈与の特例がある。
- ③ 社交上必要と認められる香典や見舞金など
 - ④ 相続があった年に被相続人から贈与された財産（相続税の課税対象となる）

贈与税の基礎控除

1年間に贈与を受けた財産の合計額が110万円以下であれば贈与税はかからない。この基礎控除は、贈与税の申告の有無に関係なく認められる。

配偶者控除

婚姻期間が20年以上である配偶者から、次のいずれかの財産を取得した場合、その年分の贈与税について基礎控除110万円のほかに最高2,000万円が控除される。

- ① 居住用不動産で贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住し、引続き居住する見込みであるもの
- ② 居住用不動産を取得するための金銭で、贈与を受けた翌年の3月15日までにその取得にあてられ、かつ、同日までに居住し、引続き居住する見込みであるもの



配偶者控除を利用する場合のポイント

- 適用を受けるには、次の書類を添付して贈与税の申告書を提出することが必要。
 - ① 戸籍謄本及び戸籍の附票の写し（贈与を受けた日から10日を経過した日以降に作成されたもの）
 - ② 贈与を受けた居住用不動産の登記事項証明書（登記簿謄本又は抄本）その他の書類で当該贈与を受けた者が当該居住用不動産を取得したことを証する書類
- 居住用不動産の取得には、家屋の増築を含むが、改築は含まない。



注意

- この配偶者控除は、同一の配偶者については一生に一回しか適用されない。
- 内縁関係にある人は、控除対象者にならない。
- 婚姻期間は、婚姻の届出があった日から、その財産の贈与があった日までの期間により計算し、その期間中に配偶者でない期間がある場合には、その期間を除く。

教育資金の一括非課税贈与

平成25年4月1日から令和5年3月31日までの措置として、30歳未満の受贈者(子・孫等)の教育資金に充てるために、その直系尊属(親、祖父母等)が金銭等を拠出し、金融機関等に信託等をした場合には、受贈者1人につき1,500万円(学校等以外の者に支払われた金銭等については、500万円)までの金額については、贈与税が課税されない。

なお、平成31年4月1日以後に行う贈与からは、前年の受贈者の合計所得金額が1,000万円を超える場合には、この非課税制度は適用できない。また、令和元年7月1日以後に支払われる教育資金の範囲が縮減され、23歳以上の受贈者に支払われる学校等以外の者に支払われる費用は、教育訓練給付金の支給対象となる教育訓練受講費用に限定される。

教育資金は、金融機関が受贈者名義の口座等により管理し、資金の用途は、金融機関等が受贈者から提出された領収書等により確認・記録し、保存する。

受贈者が30歳に達すると、原則として、その日に口座等は終了し、非課税拠出額から教育資金支出額を控除した残額について、贈与税が課税される。ただし、令和元年7月1日以後は、受贈者が①学校等に在学している場合又は②教育訓練給付金を受けなくなった年の12月31日と、受贈者が40歳に達する日のいずれか早い日に口座契約等は終了する。



教育資金一括非課税贈与の適用を受けるための手続

- 金融機関等での手続：教育資金口座開設時に「教育資金非課税申告書」を提出。金融機関により教育資金としての支出の事前もしくは事後に、その領収書等を提出。
 - 税務署での手続：教育資金口座の契約が終了した場合、非課税拠出額の残額があるときは、その残額は贈与税の課税価格に算入する。
 - 贈与者が死亡した場合：教育資金の贈与をした時期により、下記のように課税関係が異なる。
 - ・平成31年3月31日以前の贈与：課税関係は生じない。
 - ・平成31年4月1日から令和3年3月31日以前の贈与：受贈者が以下①～③のいずれかに該当する場合を除き、贈与者の相続開始前3年以内に行われた贈与である場合には、相続開始時の残額を相続財産に加算する（相続税額の2割加算の対象外）。
 - ・令和3年4月1日以後の贈与：受贈者が以下①～③のいずれかに該当する場合を除き、贈与者の死亡までの年数に関わらず、相続開始時の残額を相続財産に加算する。なお、受贈者が贈与者の子以外の直系卑属（孫・ひ孫）である場合には、相続税額の2割加算の対象となる。
- ① 23歳未満である場合
 - ② 学校等に在学している場合
 - ③ 教育訓練給付金の支給対象となる教育訓練を受講している場合

結婚・子育て資金の一括非課税贈与

平成27年4月1日から令和5年3月31日までの措置として、20歳（令和4年4月1日以後に信託等をする場合には18歳）以上50歳未満の受贈者（子・孫等）の結婚・子育て資金に充てるために、その直系尊属（親、祖父母等）が金銭を拠出し、金融機関等に信託等をした場合には、受贈者1人につき1,000万円（結婚に関して支出する費用については300万円）までの金額については贈与税が課税されない。

なお、平成31年4月1日以後に行う贈与から、前年の受贈者の合計所得金額が1,000万円を超える場合には、この非課税制度は適用できない。受贈者が50歳に達すると、その日に口座等は終了し、非課税拠出額から結婚子育て資金支出額を控除した残額について贈与税が課税される。



- 管理契約終了日までに贈与者に相続が発生した場合、非課税拠出額から結婚子育て資金支出額を控除した残額がみなし相続財産として贈与者の相続税の課税価格に算入される。

なお、令和3年4月1日以降に行う贈与から、受贈者が贈与者の子以外の直系卑属（孫・ひ孫）である場合には、相続税額の2割加算の対象となる。

贈与税（相続時精算課税）

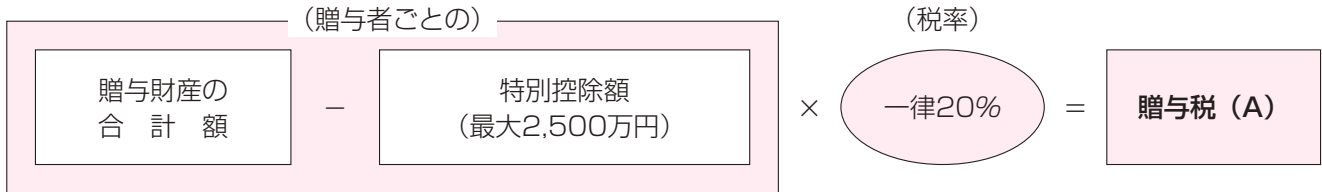
OUTLINE

- 受贈者が従来の暦年単位の贈与税制度に代えて、贈与税・相続税を通じた納税制度を選択できる仕組み。
- 贈与者は60歳以上の父母又は祖父母、受贈者は20歳（令和4年4月1日以後の贈与については18歳）以上の子又は孫（いずれもその年の1月1日現在）
- 受贈者は、贈与者ごとに相続時精算課税を選択できるが、一度選択すると、取下げができない。
- 2,500万円の特別控除額に達するまでの贈与は非課税とされるが、贈与を受けた財産はすべて相続財産に加算され、相続時に精算される。
- 受贈者は、この制度の選択をしようとする最初の贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間に相続時精算課税を選択する旨の届出が必要。
- 贈与税の特別控除額（非課税枠）内の贈与でも、贈与税の申告が必要。

税額の計算方法

贈与税額の計算

贈与税額は、相続時精算課税を選択した年以後の各年において取得した贈与者毎の贈与財産の合計額から、2,500万円の特別控除額（既に適用した特別控除額がある場合には、その適用額控除後の残額）を控除した後の金額に、一律20%の税率を乗じて求める。



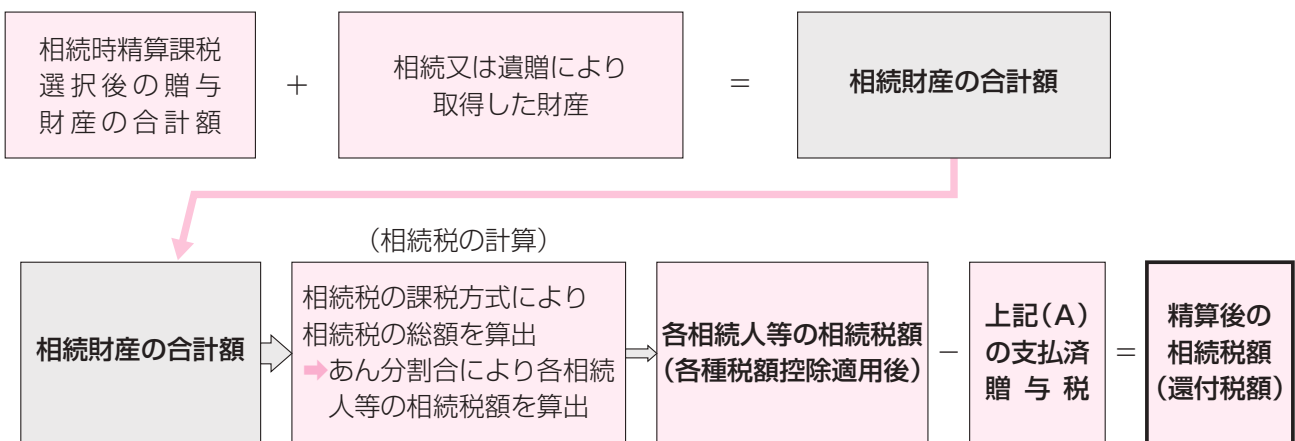
- 特別控除額は、2,500万円に達するまで、複数年にわたり控除できる。したがって、2,500万円までの贈与には、贈与税は課税されない。
- 相続時精算課税を選択した贈与者からの贈与は、従来の贈与税の基礎控除110万円の控除はできない。

相続税額の計算

相続税額は、相続時精算課税を選択した年以後の各年において取得した贈与財産の合計額と相続により取得した相続財産の合計額との合算額を課税価格とし、この課税価格を基にして相続税の課税方式（法定相続分による遺産取得課税方式）によって算出した相続税額から、既に支払った相続時精算課税に係る贈与税額を控除した額とする。なお、贈与財産の価額は、各贈与時の時価（相続税評価額）による。

相続税額から控除しきれない贈与税額がある場合には、その控除しきれない贈与税額は、相続税の申告をすることによって還付を受けることができる。

【相続税額の求め方】



相続時精算課税選択届出書の提出

相続時精算課税を選択する場合には、贈与税の申告期間内（翌年2月1日から3月15日まで）に、「贈与税の申告書」に「相続時精算課税選択届出書」及び次に掲げる書類を添付して、納税地の所轄税務署長宛に提出しなければならない。ただし、贈与者が年の中途において死亡した場合には、贈与税の申告期限か相続税の申告期限のいずれか早い日までに、その贈与者の相続税の納税地の所轄税務署長宛に「相続時精算課税選択届出書」を提出する。

相続時精算課税選択届出書の添付書類

- ① 受贈者の戸籍謄本又は抄本その他の書類で、受贈者の氏名、生年月日及び受贈者が贈与者の子又は孫であることを証する書類
- ② 受贈者の戸籍の附票の写しその他の書類で、受贈者が20歳（令和4年4月1日以後の贈与については18歳）到達時以後の住所・居所を証する書類
- ③ 特定贈与者の住民票の写しその他の書類で、特定贈与者の氏名、生年月日及び特定贈与者の60歳に達した時以後の住所又は居所を証する書類

**相続時精算課税を選択する場合の注意点**

相続時精算課税を選択する場合は、相続時に相続人間でのトラブルの発生が予測される。これを未然に防ぐ方を講じたうえで、贈与を行う必要がある。

- 遺留分相当額を生前贈与するなど、遺留分の侵害額請求権への対応策を講じておく。
- 相続財産がないのに相続税の支払義務が発生する場合、相続税の連帯納付義務に注意。



- 相続時精算課税を選択して土地や建物等を子に贈与した場合、贈与者毎の贈与財産の合計額が2,500万円に達するまでは贈与税は課税されないが、贈与により取得した土地や建物等について、子が所有権の移転登記をする場合の登録免許税（国税）や不動産取得税（地方税）は、課税されることになるので要注意。

相続時精算課税のケーススタディQ&A**ケース1. 贈与を受けた場合の適用手続**

相続時精算課税を選択する場合の適用手続は、どうするか。

A 相続時精算課税を選択する旨の届出等がある。

相続時精算課税を選択しようとする受贈者（子又は孫）が、贈与者（父母又は祖父母）から最初の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「贈与税の申告書」に、「相続時精算課税選択届出書」や受贈者の戸籍謄本などを添付して、納税地の所轄税務署長に提出するだけで手続は完了する。この制度を選択すると、その後は、選択した贈与者からの贈与について従来の制度に変更することはできない。

ケース2. 養子縁組をした子の制度適用の可否

養子縁組をした子は、相続時精算課税を選択できるか。

A できる。

養子制度は、養親の老後の扶養や遺産相続の後継者の確保などを目的として設けられたものであり、養子縁組のあった日から一親等の法定血族として、実子と同じ身分となる。相続時精算課税の適用対象者は、贈与者の子又は孫（その年1月1日に20歳以上（令和4年4月1日以後の贈与については18歳以上）である者に限る）とされているので、その年1月1日に、その養子が20歳以上（令和4年4月1日以後の贈与については18歳以上）で、その養親が60歳以上であれば、その養子は相続時精算課税制度を適用できる。

ケース3. 被相続人死亡時の過去の贈与税の申告内容の確認方法

相続発生時に、過去の贈与税の申告内容の確認をしたいが、どうすればよいか。

A 税務署長に必要書類の開示請求をする。

相続人等が、被相続人の死亡時の住所地の税務署長に対して、相続税の申告に際して必要になる、他の共同相続人等の過去の贈与税の申告内容の開示請求をすれば、請求後2か月以内に、他の共同相続人等の贈与税の課税価格の合計額を開示してくれる。

ただし、その請求は相続開始年の3月16日以後にしなければならない。

ケース4. 贈与をした者より贈与を受けた者が先に亡くなった場合

相続時精算課税を選択した受贈者が、その贈与者より先に死亡した場合は、どうなるか。

A その相続人が、贈与財産の納税に係る権利・義務を引き継ぐ。

相続時精算課税適用者が、その贈与者より先に死亡した場合は、相続時精算課税適用者の相続人が、その贈与財産の納税に係る権利や義務を承継することになる。ただし、その相続人の中にその贈与者がいる場合は、その贈与者は、その贈与財産の納税に係る権利・義務を引き継がない。

また、その相続人が限定承認をしたときは、その相続によって取得した財産の限度内でのみ納税に係る権利義務を承継する。

ケース5. 小規模宅地等の課税価格の特例

贈与により取得した土地について相続時精算課税を選択した場合、小規模宅地等の課税価格の特例の適用が可能か。

A 小規模宅地等の課税価格の特例は、適用できない。

一定の小規模宅地等を相続した場合、一定面積までの部分について、宅地の相続税評価額から80%又は50%相当額を減額した金額を課税価格とすることとされている（78ページ参照）。

この小規模宅地等の相続税の課税価格の計算の特例は、相続又は遺贈により取得した財産について評価額を減額することとされている。したがって、贈与により取得した財産は、この特例の適用対象にはならないので、相続時精算課税を選択して贈与を受けた土地については、この小規模宅地等の相続税の課税価格の計算の特例は、適用できない。

ケース6. 養子縁組の解消

相続時精算課税の適用を受けていた養子が、養子縁組を解消した場合、どうなるか。

A 養子縁組解消後も、相続時精算課税は継続される。

相続時精算課税適用者が、その贈与者の子又は孫でなくなった場合でも、その贈与者から取得した財産については、相続時精算課税が継続適用される。

したがって、養子縁組が解消されたとしても、将来の相続時には、その養子であった者も相続税の申告が必要であり、相続税が算出されれば、その相続税の納付義務がある。

ケース7. 贈与財産の物納

相続時精算課税の適用を受けて取得した贈与財産につき、相続税の物納を選択することは可能か。

A

物納できない。

相続税は一括現金納付が原則。それが困難である場合に延納が認められており、その延納によっても現金納付が困難である場合に限り、その困難とする金額を限度として物納が認められている。この物納に充てる財産は、納税義務者の相続税の課税価格計算の基礎となった財産（その財産によって取得した財産を含む）とされており、相続時精算課税の適用を受けて取得した財産を除くこととされている。したがって、相続時精算課税を選択して取得した贈与財産の物納はできない。

住宅取得等資金贈与の特例

OUTLINE

- 住宅取得等資金とは、一定の住宅用家屋の新築、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭をいう。
- 相続時精算課税は、60歳以上の父母又は祖父母からの贈与が適用対象になるが、住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例により、一定の要件を満たす住宅取得等資金の贈与については、贈与者の年齢要件が撤廃される（60歳未満の父母又は祖父母からの贈与も相続時精算課税の適用対象になる）。
- 平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間に、直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合には、新築等をする住宅用家屋の省エネ・耐震性・高齢者配慮性の有無に応じ、一定の金額まで贈与税を非課税とする特例がある。
 ──────────▶ 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度（64ページ参照）
- 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税は、暦年贈与・相続時精算課税を問わずに適用を受けることが可能。

住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税の特例

20歳以上（その年の1月1日現在）の子又は孫が、父母又は祖父母（年齢制限なし）からの資金贈与によって自己の居住の用に供する一定の家屋の取得又は一定の増改築を行った場合、その住宅取得等資金の贈与について相続時精算課税の適用を選択することができる。

この場合の特別控除額（非課税枠）は、通常の相続時精算課税と同様に2,500万円。



- 住宅取得等資金受贈者の配偶者やその受贈者と特別の関係にある、次に掲げる者からの取得等又は増改築等は、適用除外。
 - ① 住宅取得等資金受贈者の直系血族
 - ② 住宅取得等資金受贈者の親族（配偶者及び直系血族を除く）で、その受贈者と生計を一にしているもの
 - ③ 住宅取得等資金受贈者と内縁関係にある者及びその者と生計を一にしているその親族
 - ④ 住宅取得等資金受贈者の配偶者及び上記①～③以外の者でその受贈者から受ける金銭等によって生計を維持している者及びその者と生計を一にしているその親族



住宅の入居時期

- 贈与を受けた年の翌年3月15日において居住の用に供している場合のほか、居住の用に供することが確実な場合についても適用を受けることができる。ただし、贈与を受けた年の翌年の年末までに居住していない場合は、この特例の適用を受けることができない。

●相続時精算課税と住宅取得等資金贈与の特例の相違点

要件		区分		非課税制度
		通常の場合	特例の場合	
年齢の制限	贈与者	60歳以上	年齢制限なし	年齢制限なし
	受贈者	20歳以上		
贈与財産		種類問わず	住宅取得等資金のみ	
特別控除額（非課税枠）		2,500万円	2,500万円	省エネ・耐震性・高齢者配慮性の有無、売買契約等の締結時期の区分に応じ、非課税枠が異なる（65～66ページ参照）。
適用期間		恒久的措置	H15.1.1～R3.12.31	H27.1.1～R3.12.31
記載ページ		57ページ	62ページ	64ページ

* 上記非課税制度は、暦年課税・相続時精算課税を問わず、どちらでも適用可能。

(1) 適用要件等

要件	内容
適用期間	平成15年1月1日～令和3年12月31日
贈与資金の使途	<p>住宅取得等資金の贈与を受けた特定受贈者（贈与者の子又は孫）が、その住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年3月15日までに、その住宅取得等資金の全額で、次に掲げる住宅用家屋の取得等又は増改築等を行い、その者の居住の用に供したとき又は居住の用に供することが確実であると見込まれるとき（贈与した年の翌年の年末までに居住していること）</p> <ul style="list-style-type: none"> ●住宅の新築又は新築住宅の取得（*） <ul style="list-style-type: none"> （*1）その住宅用家屋等の取得とともにするその敷地である土地等の取得を含む。 （*2）先行してその敷地の用に供されることとなる土地等の取得を含む（ただし、翌年3月15日までに住宅用家屋の新築がされている必要有）。 ●既存住宅の取得（その住宅用家屋の取得とともにするその敷地である土地等の取得を含む） ●所有家屋の増改築等 <p>特定受贈者の配偶者その他の特定受贈者と特別の関係にある一定の者との請負契約その他の契約に基づき取得等又は増改築等をする場合は、この特例は適用できない。</p>
適用対象者	<p>住宅取得等資金の贈与を受けた者は、次の要件を満たす者であること</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 贈与を受けた時に、日本に住所を有する一時居住者でない者又は一時居住者である者（*） ② 贈与を受けた時に、日本に住所を有しない日本国籍を有する個人で当該贈与前10年以内のいずれかの時においてこの法律の施行地に住所を有していたことがあるもの若しくは当該贈与前10年以内のいずれの時においてもこの法律の施行地に住所を有していないもの（*）又は日本国籍を有しない個人（*） <p>（*）贈与者が日本に住所を有している場合に限る。</p> ③ 資金を贈与した者（父母又は祖父母）の子又は孫（贈与を受けた年の1月1日現在で20歳以上である者）に限る ④ 贈与を受けた者が相続時精算課税適用者であること
適用対象家屋	<p>取得した住宅等は、次の要件を満たしているものであること</p> <ul style="list-style-type: none"> ●家屋の床面積の2分の1以上が受贈者の居住用であること ●家屋の床面積（区分所有の場合は、区分所有部分の床面積）が40㎡（*）以上であること <p>（*）令和2年12月31日までの贈与については50㎡</p> ●既存住宅の場合は、さらに次の要件のいずれかを満たしていること <ul style="list-style-type: none"> イ 耐火建築物は、築後25年以内であるもの ロ 耐火建築物以外のものは、築後20年以内であるもの ハ 一定の耐震構造基準に適合するもの（既存住宅売買瑕疵保険の加入分を含む） ニ 上記イ～ハのいずれにも該当しない既存住宅である場合には、その既存住宅の取得の日までに建築物の耐震改修の促進に関する法律17条1項の申請手続きをし、贈与年の翌年3月15日までに既存住宅が耐震基準に適合することとなったことにつき証明がされたもの
	<p>増改築、大規模の修繕又は模様替は、次の要件を満たしているものであること</p> <ul style="list-style-type: none"> ●増改築等の工事費用（居住用部分以外の工事がある場合は、居住用部分の費用が総費用の2分の1以上であること）が100万円以上であること ●増改築後の住宅の床面積（区分所有の場合は、区分所有部分の床面積）が40㎡以上（令和2年12月31日までの贈与については50㎡以上）であること ●増改築後の家屋の床面積の2分の1以上が居住用であること ●さらに次のいずれかの要件を満たしていること <ul style="list-style-type: none"> イ 区分所有の場合は、区分所有部分の床、階段、間仕切壁、主要構造部の壁の室内に面する部分の過半の修繕又は模様替えであること ロ 居室、調理室、浴室、便所その他の室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替えであること ハ 耐震基準に適合させるための家屋の修繕又は模様替えであること
特別控除限度額	2,500万円



● 贈与税額の計算方法については、前記「相続時精算課税」に同じ（57ページ）

(2) 特例の適用を受けるための添付書類

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、贈与税の期限内申告書にこの特例の適用を受けようとする旨の記載をしたうえ、次に掲げる書類を添付して税務署に提出する。

- ① この特例による贈与税額の計算明細書
- ② 相続時精算課税選択届出書及び届出書を提出するための添付書類（58～59ページ）
- ③ 住宅取得等資金の贈与により取得した住宅の登記事項証明書（登記簿謄本又は抄本）
- ④ 取得した住宅用家屋等に係る工事請負契約書又は売買契約書
- ⑤ その他、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住していない場合や、増改築の場合は更に一定の書類の添付が必要

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度

平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間に、その年1月1日において20歳以上である者が、自己の居住の用に供する一定の家屋の新築もしくは取得又は自己の居住の用に供する家屋の一定の増改築（これらとともにするこれらの家屋の敷地の用に供されている土地又は土地の上に存する権利の取得を含む）のための資金を、その直系尊属からの贈与により取得した場合には、一定の金額まで、贈与税が非課税とされる。

(1) 適用要件等

要件	内 容
適用期間	平成27年1月1日～令和3年12月31日
住宅取得等資金の 用途	<p>直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた受贈者が、その住宅取得等資金の贈与を受けた年の翌年3月15日までに、その住宅取得等資金の全額で、次に掲げる住宅用家屋の取得等又は増改築等を行い、その者の居住の用に供したとき又は居住の用に供することが確実であると見込まれるとき(贈与した年の翌年の年末までに居住していること。ただし、災害により居住の用に供することができなかつたときは、要件が免除又は期限が延長される)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 住宅の新築又は新築住宅の取得（*） <ul style="list-style-type: none"> （*1）その住宅用家屋等の取得とともにするその敷地である土地等の取得を含む。 （*2）先行してその敷地の用に供されることとなる土地等の取得を含む（ただし、翌年3月15日までに住宅用家屋の新築がされている必要有）。 ● 既存住宅の取得(その住宅用家屋等の取得とともにするその敷地である土地等の取得を含む) ● 所有家屋の増改築等 <p>ただし、特定受贈者の配偶者その他の特定受贈者と特別の関係にある一定の者との請負契約その他の契約に基づき取得等又は増改築等をする場合は、この特例は適用できない。</p>
適用対象者	<p>住宅取得等資金の贈与を受けた個人で、次の要件を満たす者であること</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 贈与を受けた時に、日本に住所を有する一時居住者でない者又は一時居住者である者（*） ② 贈与を受けた時に、日本に住所を有しない日本国籍を有する個人で当該贈与前10年以内のいずれかの時においてこの法律の施行地に住所を有していたことがあるもの若しくは当該贈与前10年以内のいずれの時においてもこの法律の施行地に住所を有していたことがないもの（*）又は日本国籍を有しない個人（*） （*）贈与者が日本に住所を有している場合に限る。 ③ 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた者 ④ 贈与を受けた年の1月1日現在20歳以上である者 ⑤ 贈与を受けた年分の合計所得金額が2,000万円以下である者

適用対象家屋	住宅等	<p>取得した住宅等は、次の要件を満たしているものであること</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 家屋の床面積の2分の1以上が受贈者の居住用であること ● 家屋の床面積（区分所有の場合は、区分所有部分の床面積）が50㎡（令和3年1月1日以後の贈与で、贈与を受けた年分の合計所得金額が1,000万円以下の場合には40㎡）以上240㎡以下であること（東日本大震災の被災者については、240㎡超でも、可） ● 既存住宅の場合は、さらに次の要件のいずれかを満たしていること <ul style="list-style-type: none"> イ 耐火建築物は、築後25年以内であるもの ロ 耐火建築物以外のものは、築後20年以内であるもの ハ 一定の耐震構造基準に適合するもの（既存住宅売買瑕疵保険に加入しているものを含む） 二 上記イ～ハのいずれにも該当しない既存住宅である場合には、その既存住宅の取得の日までに建築物の耐震改修の促進に関する法律17条1項の申請手続きをし、贈与年の翌年3月15日までに既存住宅が耐震基準に適合することとなったことにつき証明がされたもの
適用対象家屋	増改築等	<p>増改築、大規模の修繕又は模様替は、次の要件を満たしているものであること</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 増改築等の工事費用（居住用部分以外の工事がある場合には、居住用部分の費用が総費用の2分の1以上であること）が100万円以上であること ● 増改築後の床面積（区分所有の場合は、区分所有部分の床面積）が50㎡（令和3年1月1日以後の贈与で、贈与を受けた年分の合計所得金額が1,000万円以下の場合には40㎡）以上240㎡以下であること（東日本大震災の被災者については、240㎡超でも、可） ● 増改築後の家屋の床面積の2分の1以上が居住用であること ● さらに次のいずれかの要件を満たしていること <ul style="list-style-type: none"> イ 区分所有の場合は、区分所有部分の床又は壁の全部についての修繕又は模様替であること ロ 居室、調理室、浴室、便所その他の室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替であること ハ 耐震基準に適合させるための家屋の修繕又は模様替であること

(2) 非課税枠

① 住宅用家屋の取得等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	省エネ等住宅	左記以外の住宅
平成31年4月～令和 2年 3月	3,000万円	2,500万円
令和 2年4月～令和 3年12月	1,500万円 (*1)	1,000万円 (*2)

(*1) 東日本大震災の被災者の非課税枠は、1,500万円

(*2) 東日本大震災の被災者の非課税枠は、1,000万円

② 上記①以外の場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	省エネ等住宅	左記以外の住宅
～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～令和 2年 3月	1,200万円 (*3)	700万円 (*4)
令和 2年4月～令和 3年12月	1,000万円 (*3)	500万円 (*4)

(*3) 東日本大震災の被災者の非課税枠は、1,500万円

(*4) 東日本大震災の被災者の非課税枠は、1,000万円



● 適用する非課税枠は、贈与年ではなく、売買契約等の契約締結日が上記表のどの区分に当てはまるかで判断する。

● 既に非課税の特例の適用を受けて贈与税が非課税となった金額がある場合には、その金額を控除した残額が非課税限度額となる。ただし、上記①の表における非課税限度額は、平成31年3月31日までに住宅用家屋の取得等に係る契約を締結し、既に非課税の特例の適用を受けて贈与税が非課税となった金額がある場合でも、その金額を控除する必要はない。

〈省エネ等住宅の要件〉

次のいずれかに該当する場合は、省エネ等住宅として取り扱われる。

●省エネ基準

新築住宅の場合、国土交通省の断熱等性能等級4の基準又は一次エネルギー消費量等級4若しくは等級5の基準に適合していること

●耐震基準

国土交通省の耐震等級2若しくは等級3の基準に適合していること、又は、国土交通省の免震建築物の基準に適合していること

●高齢者配慮基準

高齢者等配慮対策等級3、等級4又は等級5の基準に適合していること

(3) 適用を受けるための手続

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、贈与税の期限内申告書にこの特例の適用を受けようとする旨の記載をしたうえ、次に掲げる書類を添付して税務署に提出する。

- ① この特例による贈与税額の計算明細書
- ② 特定受贈者の戸籍の謄本その他の書類で特定受贈者の氏名、生年月日及び贈与者が特定受贈者の直系尊属に該当することを証する書類
- ③ 住宅取得等資金の贈与により取得した住宅の登記事項証明書（登記簿謄本又は抄本）
- ④ 取得した住宅用家屋等に係る工事請負契約書又は売買契約書
- ⑤ 源泉徴収票などの特定受贈者の適用年分の所得税の合計所得金額を明らかにする書類（所得税の確定申告書を提出した人は、その提出した年月日及び税務署名を贈与税の申告書に記入することにより、別途「合計所得金額を明らかにする書類」を提出する必要はない）
- ⑥ その他、贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住していない場合や、増改築等の場合は更に一定の書類が必要
- ⑦ 省エネ等住宅としてこの特例の適用を受ける場合は、住宅性能証明書又は建設住宅性能評価書の写し（新築住宅は、認定住宅の認定通知書の写し及び認定住宅の証明書の写しでも、可）の添付が必要



●この特例は、暦年課税、相続時精算課税ともに適用可能。

●平成26年以前に旧法に基づきこの特例の適用を受けたことがある場合は、平成27年以降の住宅取得等資金の贈与については、この特例の適用を受けることができない。