

★住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税

今回は3月30日に成立した平成24年度税制改正の中から、『住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税』について、改正点を中心にご案内します。

今回の改正では、従来の制度を縮減した上で、若年世代への資産の早期移転・良質な住宅供給の観点から、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅用家屋については非課税限度額が増額されます。また、住宅取得等資金の贈与に係る相続時精算課税制度の特例の適用期限も3年間延長されました。（若林 茂）

●制度の概要

平成24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等資金の贈与を受けた受贈者が、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を自己の居住の用に供する一定の家屋の新築若しくは取得又は一定の増改築等の対価に充てて新築若しくは取得又は増改築等をし、その家屋を同日までに自己の居住の用に供したとき又は同日以後遅滞なく自己の居住の用に供することが確実であると見込まれるときには、住宅取得等資金のうち一定金額について贈与税が非課税となります。

<改正のポイント>

- ① 制度の延長・非課税限度額の変更（下記表参照）
- ② 『省エネ等住宅』(※)についての非課税限度額の増額
- ③ 適用対象となる住宅用家屋の床面積を「50㎡以上」(改正前)→「50㎡以上240㎡以下」(改正後)に限定（東日本大震災の被災者を除く）

| | 『省エネ等住宅』(※) | | 左記以外の住宅 | |
|-------|-------------|---------|------------|---------|
| | 東日本大震災の被災者 | 左記以外の者 | 東日本大震災の被災者 | 左記以外の者 |
| (改正前) | (1,000万円) | | (1,000万円) | |
| 平成24年 | | 1,500万円 | | 1,000万円 |
| 平成25年 | 1,500万円 | 1,200万円 | 1,000万円 | 700万円 |
| 平成26年 | | 1,000万円 | | 500万円 |

『省エネ等住宅』(※)とは

省エネ等基準（省エネルギー対策等級4相当であること、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上であること又は免震建築物であること）に適合する住宅用の家屋であることにつき、次のいずれかの証明書などを贈与税の申告書に添付することにより証明がされたもの。

| 証明書などの種類（注3） | 証明対象の家屋 |
|---------------------------------|--|
| 住宅性能証明書 | ① 新築をした住宅用の家屋 |
| 建設住宅性能評価書の写し | ② 建築後使用されたことのない住宅用の家屋 |
| | ③ 建築後使用されたことのある住宅用の家屋（注1） |
| | ④ 増改築等をした住宅用の家屋（注2） |
| 長期優良住宅認定通知書の写し及び認定長期優良住宅建築証明書など | ① 新築をした住宅用の家屋 ② 建築後使用されたことのない住宅用の家屋 |

(注1) 建築後使用されたことのある住宅用の家屋の場合は、その取得の日前2年以内又は取得の日以降にその証明のための家屋の調査が終了した又は評価されたものに限り、

(注2) 住宅用の家屋の増改築等をした場合に、省エネ等基準に適合させるための工事であることについての証明がされた「増改築等工事証明書」を、「住宅性能証明書」又は「建設住宅性能評価書の写し」に代えることができます。

(注3) 上記の証明書などの発行については、国土交通省又は地方整備局等に確認が必要です。

◎その他の要注意ポイント

☆ 期限内申告を忘れずに！…後からでは適用を受けることができません。申告期間は贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までです。また、非課税限度額以下でも申告が必要です。

☆ 見込み違いは修正申告！…居住見込みで適用を受けた者が、翌年12月31日までに居住していないときは、この制度は不適用となり、修正申告が必要となります。