

住宅資金の贈与税の非課税とは？

(令和4年度税制改正)

Q 長男がマイホームを購入します。相続税対策として資金援助を考えています。子が住宅資金をもらった場合、令和4年度税制改正後の贈与税の非課税について教えてください。

A▶ 住宅資金の贈与税の非課税（住宅資金をもらった人が贈与を受けた年の翌年3月15日までに申告）

対象資金など	⇒	自己の居住するマイホームを新築、購入（一定の中古住宅を含む）、または一定の増改築をするための資金を、親や祖父母、曾祖父母など直系尊属からもらった場合
対象となる人	⇒	18歳以上の子や孫、ひ孫で、合計所得金額が2,000万円以下の者（年齢は贈与を受けた年の1月1日で判定）

- ※ 1. この住宅資金は親などが亡くなった場合でも、相続税の計算においては遺産に加算されません。
- 2. 床面積が40㎡以上240㎡以下の住宅・マンションに適用（親などの年齢は不問です）。
（床面積が40㎡以上50㎡未満 → 本人の合計所得1,000万円以下の者に適用）
- 3. 令和4年3月31日までの贈与は18歳以上が20歳以上の人に適用されます。
- 4. 平成21年分～26年分にこの非課税の適用を受けている場合は以後適用不可です。

▶ 住宅取得資金贈与の非課税金額（受贈者1人の非課税金額）

贈与する人	贈与を受ける人	① 令和3年12月31日までは → 住宅用家屋の契約日		一般住宅
		② 令和4年1月1日からは → 住宅資金の贈与日		
父母・祖父母・ 曾祖父母	18歳以上の 子・孫・ひ孫	消費税10%	令和2年4月～令和3年12月	1,000万円
			令和4年1月～令和5年12月	500万円

- ※ 1. 消費税率10%で住宅購入を契約した人（消費税10%は令和元年10月1日施行）
- 2. 一定の省エネ等住宅は500万円増額されます。
- 3. 令和4年3月31日までの贈与は18歳以上が20歳以上の人に適用されます。

▶ 住宅取得等の資金の範囲（住宅ローンの肩代わりは適用されません）

居住用住宅の新築・購入	⇒	原則として贈与を受けた翌年3月15日までに住宅の新築の場合は棟上げ、建売やマンションの場合は引き渡しを受けている
中古住宅の取得	⇒	
居住用住宅の増改築等	⇒	100万円以上で一定の要件を満たしている

- ※ 1. 中古住宅の場合
 - (1) 令和3年12月31日までの取得 → 原則として築後20年以内（マンション等25年以内）
ただし、耐震基準適合証明書等がある場合は築年数の制限はありません。
 - (2) 令和4年1月1日からの取得 → 築年数は廃止されます。ただし、新耐震基準に適合していることが条件です。
（登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋は新耐震基準に適合しているとみなす）
- 2. いずれも住宅とともに取得する敷地等も含まれます。
- 3. 住宅の新築等に先行しての敷地取得のための資金も適用されます。

(ワンポイントアドバイス) 住宅資金は500万円

(省エネ等住宅1,000万円)まで贈与税無税！

※ 令和4年8月現在の税制に基づいています。今後、税制改正があった場合内容が変わります。