

NOMURA MANAGEMENT NEWS

NO. 344 (R8.7)

税理士 野村 正雄

TEL 075-211-1888

<https://www.nomura-kaikei.biz/>

住宅取得資金の贈与を受けた場合は？

(その1・・・住宅取得等資金贈与の非課税)

Q 長男が居住用のマンションを購入します。相続税対策として資金の援助を検討しています。長男の住宅資金の非課税について教えてください。

A 住宅取得等資金贈与の非課税（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



自己居住のマイホームを新築、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. 平成21年分～令和5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。

▶ 住宅取得資金等贈与の非課税金額（受贈者1人の非課税金額）

種 類	省エネ等住宅	左記以外の住宅
贈与の時期		
令和6年 1月 1日から 令和8年12月31日まで	1,000万円	500万円

※ 省エネ等住宅とは省エネ、耐震、バリアフリー等の性能の高い一定基準を適合する住宅をいいます。

▶ 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



※ 原則として贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住または同日以後に遅滞なく居住見込であること。

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 → 築年数は廃止されていますが、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、住宅新築に先行しての敷地取得資金も適用。

この住宅資金の非課税は、暦年贈与課税の基礎控除（年間110万円）と併用することにより1,000万円+110万円=1,110万円まで贈与税が課税されません。（一定の省エネ等住宅）

なお、今回は住宅資金援助として一般的な住宅取得等資金贈与の非課税特例をまとめましたが、次号（第345回）において、相続時精算課税を適用した場合を予定しておりますのであわせて参考にしてください。

(ワンポイントアドバイス) 住宅資金は 500 万円

(省エネ等住宅は1,000万円) 贈与税無税！

※ 令和8年7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は内容が変わります。