

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の延長等

1. 改正のポイント

(1) 趣旨・背景

住宅取得に係る負担の軽減及び**良質な住宅の普及**を促進するため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の延長等の処理を講ずる。

(2) 内容

① 適用期限の延長

住宅取得等資金の非課税措置について、適用期限が2026(令和8)年12月31日まで**3年間延長**される。

② 新築等住宅の要件変更

非課税限度額の上乗せ措置の適用対象となる新築等住宅の要件のうち、**断熱等性能等級、及び、一次エネルギー消費量等級**が、住まいのエネルギー消費量の収支ゼロを目指す**ZEHの水準まで引き上げられる**。

(3) 適用時期

2024(令和6)年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用される。

2. 改正の趣旨・背景

現下の急激な住宅価格の上昇など住宅取得環境が悪化する中、住宅取得に係る負担の軽減、及び、良質な住宅の普及を促進するため、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等を3年間延長する。また良質な住宅の普及を促進するため、非課税限度額の上乗せ措置の適用対象となるエネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅用家屋の要件をZEH水準まで引き上げる。

3. 改正の内容

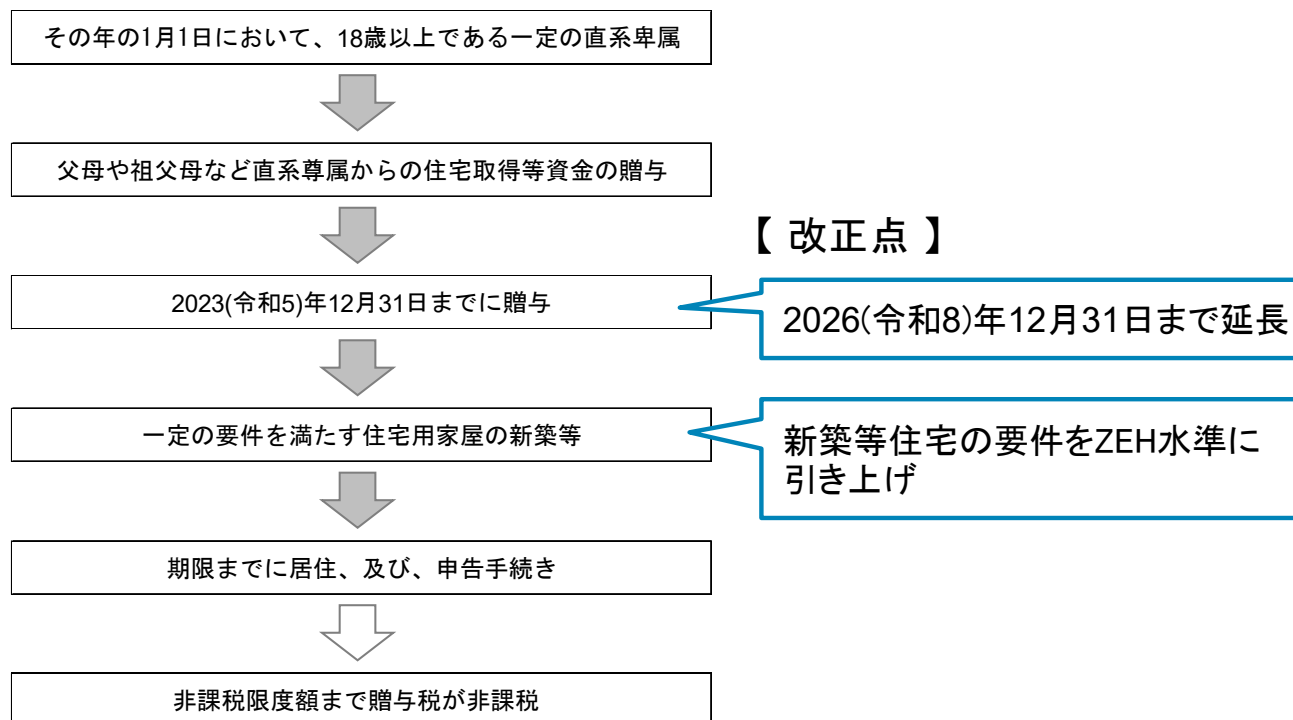
(1) 制度の概要

住宅取得等資金の贈与税の非課税措置は、直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用の家屋の新築等の対価に充てるための金銭を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となる制度である。令和6年度税制改正では、適用期限の延長、非課税限度額の上乗せ措置の適用対象となる新築又は建築後使用されたことのない住宅用家屋の要件の変更の措置が講じられた。

【 非課税限度額 】

対象住宅	
省エネ等住宅	1,000万円
上記以外の住宅	500万円
震災特例法による場合の省エネ等住宅	1,500万円
震災特例法による場合の上記以外の住宅	1,000万円

【 主な適用要件のフロー 】



(2) 適用期限の延長

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措置について、適用期限(2023(令和5)年12月31日)を2026(令和8)年12月31日まで**3年間延長**する。

3. 改正の内容

(3) 非課税限度額の上乗せ措置の適用対象となる新築等住宅の要件変更

非課税限度額の上乗せ措置の適用対象となる新築等住宅の要件について、改正前は断熱等性能等級4以上、又は、一次エネルギー消費量等級4以上であった。改正後は断熱等性能等級5以上、かつ、一次エネルギー消費量等級6以上とされ、家屋のエネルギー消費量の収支ゼロを目指すZEHの水準が求められることになる。

ZEH(ネット・ゼロ・エネルギー・ハウス)とは、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させるとともに、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可能エネルギーを導入することにより、年間の一次エネルギー消費量の収支がゼロとすることを目指した住宅」のこと。

(非課税限度額の上乗せ措置の適用対象となる家屋の要件)

		改正前	改正後	
省エネ等住宅	新築等住宅	断熱等性能等級4以上 又は 一次エネルギー消費量等級4以上であること	断熱等性能等級 5以上 かつ 一次エネルギー消費量等級 6以上 であること ※	
		耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上 又は 免振建築物であること	改正なし	
		高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上 であること	改正なし	
	右記省エネ等基準のいずれかに 適合する住宅家屋であること つき、一定の証明がされるもの	既存住宅 ・ 増改築	断熱等性能等級4以上 又は 一次エネルギー消費量等級4以上であること	改正なし
			耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上 又は 免振建築物であること	改正なし
			高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上 であること	改正なし

(※) 2024(令和6)年1月1日以後に住宅取得等資金の贈与を受けて住宅用家屋の新築又は新築後使用されたことのない住宅用家屋の取得をする場合において、当該住宅用家屋の省エネ性能が断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上であり、かつ、当該住宅用家屋が次のいずれかに該当するものであるときは、当該住宅用家屋を省エネ等住宅の家屋とみなす。

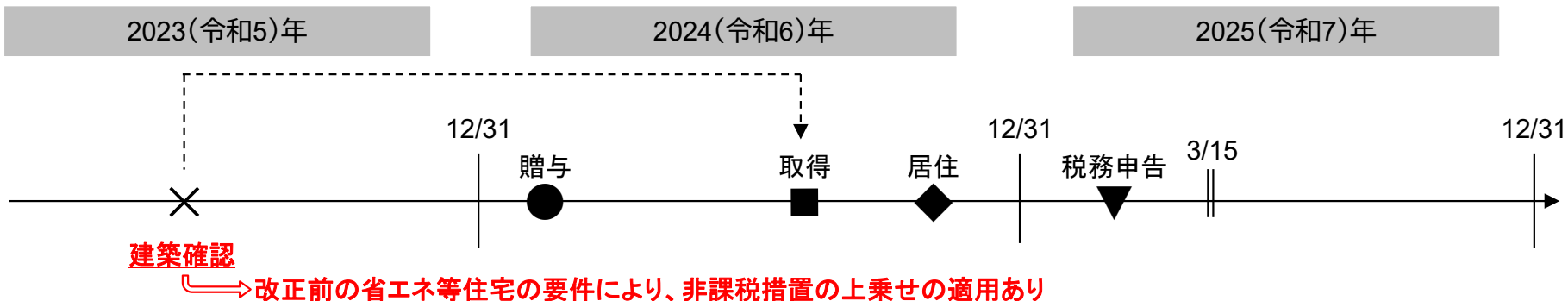
- ① 2023(令和5)年12月31日以前に建築確認を受けているもの
- ② 2024(令和6)年6月30日以前に建築されたもの

(贈与税:住宅取得等資金の非課税措置の延長)

3. 改正の内容

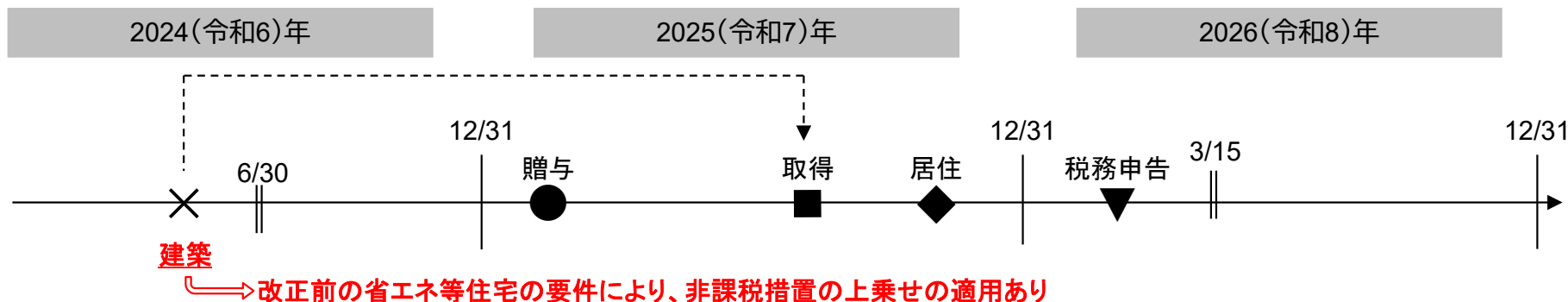
(4) 経過措置の判定

ケース1<2023(令和5)年12月31日までに建築確認を受けているもの>



2024(令和6)年1月1日以後に住宅取得等資金の贈与を受けて取得する新築又は新築後使用されたことのない住宅用家屋の建築確認が2023(令和5)年12月31日以前に受けているものである場合に、当該住宅用家屋の省エネ性能が断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上に該当するものであるときは、当該住宅用家屋を省エネ等住宅の家屋とみなす。

ケース2<2024(令和6)年6月30日以前に建築されたもの>



2024(令和6)年1月1日以後に住宅取得等資金の贈与を受けて取得する新築又は新築後使用されたことのない住宅用家屋が2024(令和6)年6月30日以前に建築されたものであるときには、当該住宅用家屋の省エネ性能が断熱等性能等級4以上又は一次エネルギー消費量等級4以上に該当するものであるときは、当該住宅用家屋を省エネ等住宅の家屋とみなす。

3. 改正の内容

(5) 相続時精算課税の特例措置について

住宅取得等資金の贈与があった場合に、贈与者が60歳未満の直系尊属であっても相続時精算課税制度が選択できる特例措置についても適用期限(2023(令和5)年12月31日)を2026(令和8)年12月31日まで**3年間延長**する。

なお、相続時精算課税制度を適用する場合においても、非課税限度額は500万円(省エネ等住宅の場合には1,000万円)となる。

(6) 震災特例法の非課税措置について

上記(3)の改正については、東日本大震災の被災者が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措置についても同様の処置を講ずる。

また、適用対象者は、警戒区域設定指示等が行われた日においてその対象区域内に所在する家屋をその居住の用に供していた者又はその居住の用に供しようとしていた者のみとされる。

4. 適用時期

2024(令和6)年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用される。