

1. 改正の概要

- ・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限度額が拡大され、適用期限が平成31年6月30日まで延長されます。
- ・特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例について、適用対象となる増改築等の範囲が拡大され、適用期限が平成31年6月30日まで延長されます。

(1) 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

<改正前>平成26年中の贈与:500万円(省エネ等住宅の場合は、1,000万円)

<改正後>平成27年1月1日以後の贈与は下表参照

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結時期	平成27年以前	平成28年			平成29年		平成30年		平成31年
		1月～9月	消費税等(※2)	10月～12月	1月～9月	10月～12月	1月～9月	10月～12月	1月～6月
下記以外の住宅用家屋	1,000万円	700万円	10%以外	700万円	700万円	500万円	500万円	300万円	300万円
			10%	2,500万円	2,500万円	1,000万円	1,000万円	700万円	700万円
良質な住宅用家屋(※1)	1,500万円	1,200万円	10%以外	1,200万円	1,200万円	1,000万円	1,000万円	800万円	800万円
			10%	3,000万円	3,000万円	1,500万円	1,500万円	1,200万円	1,200万円

(※1)「良質な住宅用家屋」とは、省エネルギー対策等級4(平成27年4月以降は断熱等性能等級4)又は耐震等級2以上若しくは免震建築物に該当する住宅用家屋をいう。良質な住宅用家屋の範囲に、一次エネルギー消費量等級4以上に該当する住宅用家屋及び高齢者等配慮対策等級3以上に該当する住宅用家屋を加える。適用対象となる増改築等の範囲に、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事及び給排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事を加える。

(※2)「消費税等」とは、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をいう。

なお、消費税等10%以外には、消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得した方を含む。

(2) 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

〈改正前〉平成26年中の贈与：1,000万円（省エネ等住宅の場合は、1,500万円）

〈改正後〉平成27年1月1日以後の贈与は下表参照

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結時期	平成27年以前	平成28年			平成29年		平成30年		平成31年
		1月～9月	消費税等(※2)	10月～12月	1月～9月	10月～12月	1月～9月	10月～12月	1月～6月
下記以外の住宅用家屋	1,000万円	1,000万円	10%以外	1,000万円	1,000万円	1,000万円	1,000万円	1,000万円	1,000万円
			10%	2,500万円	2,500万円	1,000万円	1,000万円	1,000万円	1,000万円
良質な住宅用家屋(※1)	1,500万円	1,500万円	10%以外	1,500万円	1,500万円	1,500万円	1,500万円	1,500万円	1,500万円
			10%	3,000万円	3,000万円	1,500万円	1,500万円	1,500万円	1,500万円

(※1、2) 上記(1)の※参照

(3) 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例

適用対象となる増改築等の範囲に、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事及び給排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事を加えた上、その適用期限を平成31年6月30日まで延長する。

○平成27年1月1日以後の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. 実務上の留意点

- ・平成26年中の贈与は、平成27年に請負契約を締結しても改正前の非課税限度額となる。
- ・平成27年以後の非課税限度額は贈与した日ではなく、住宅用家屋の取得等に係る契約の締結時期及びその対価等の消費税率により異なる。

(参考) 消費税率のイメージ

平成29年4月以後の引き渡しは新税率(10%)が適用される。

ただし、平成28年9月末までに請負契約を締結すれば引き渡しが平成29年4月を過ぎても旧税率(8%)が適用される。