

住宅取得等資金の贈与に係る贈与税非課税制度の非課税限度

1. はじめに

平成27年度税制改正により、直系尊属から贈与された住宅取得等資金に係る贈与税の非課税制度（租税特別措置法70条の2。以下、「非課税特例」という。）の延長・拡充が行われました（本誌No.167参照）。今回はこの非課税特例（東日本大震災の被災者に係る税制を除く。）のうち、贈与税の課税価格に算入しない金額（非課税限度額）について解説をします。

2. 平成27年度税制改正後の非課税限度額の取扱い

平成27年以降の非課税限度額は、次の通り(1)特別住宅資金非課税限度額（同2項7号）と、(2)住宅資金非課税限度額（同6号）の二つに区分されています。

(1)特別住宅資金非課税限度額

特別住宅資金非課税限度額とは、非課税特例の適用を受けることができる受贈者が、住宅取得等資金の全額を充てて新築等をした住宅用家屋が、「10%適用住宅」（その新築等に係る家屋の対価又は費用の額に含まれる消費税等の税率が、10%であるものをいう。）であるものに係る非課税限度額をいい、次表の住宅の新築等に係る契約の締結期間と住宅の区分に応じ、それぞれに定める金額をいいます。

住宅の新築等に係る契約の締結期間	住宅の区分と非課税限度額	
	良質な住宅*の非課税限度額 A	左記以外の住宅の非課税限度額 B
H28.10.1～H29.9.30	3,000万円	2,500万円
H29.10.1～H30.9.30	1,500万円	1,000万円
H30.10.1～H31.6.30	1,200万円	700万円

*上表及び後述(2)の表における「良質な住宅」とは、一定の省エネルギー性、耐震性又はバリアフリー性を備えた住宅をいいます（同6号イ）。

なお、中古住宅を取得後、その同一年中に中古住宅を良質な住宅に該当するように増改築した場合、その非課税限度額は上表のA又はBのうちいずれか多い方の金額となります（同7号柱書のかっこ書）。

(2)住宅資金非課税限度額

住宅資金非課税限度額とは、特定受贈者が住宅取得等資金を充てて新築等をした住宅用家屋のうち、平成28年10月以後にその新築等に係る契約を締結した10%適用住宅以外の住宅（個人から取得した、消費税が課税されない住宅を含む。）に係る非課税限度額をいい、具体的には次表の住宅の新築等に係る

契約の締結期間及び住宅の区分に応じ、それぞれに定める金額をいいます。

住宅の新築等に係る契約の締結期間	住宅の区分と非課税限度額	
	良質な住宅*の非課税限度額 C	左記以外の住宅の非課税限度額 D
～H27.12.30	1,500万円	1,000万円
H28.1.1～H29.9.30	1,200万円	700万円
H29.10.1～H30.9.30	1,000万円	500万円
H30.10.1～H31.6.30	800万円	300万円

なお、中古住宅を取得後、その同一年中に中古住宅を良質な住宅に該当するように増改築した場合、その非課税限度額は上表のC又はDのうちいずれか多い方の金額となります（同6号柱書のかっこ書）。

3. 特別住宅資金非課税限度額と住宅資金非課税限度額の双方の適用がある場合の取扱い

(1)既に非課税特例の適用を受けている場合

特別住宅資金非課税限度額及び住宅資金非課税限度額は、既に非課税特例の適用を受けて贈与税の課税価格に算入しなかった金額がある場合には、その算入しなかった金額を控除した残額までの額とされます。ただし、平成28年9月30日までに住宅用家屋の新築等に係る契約を締結し、前述(2)の非課税特例の適用を受けた住宅取得等資金は、特別住宅資金非課税限度額の計算上、控除する必要はありません（同1項柱書のかっこ書のかっこ書）。

(2)同一年に住宅の取得と増改築等を行う場合

①個人から消費税の課されない中古住宅を取得し、その同一年中にその住宅を消費税率10%で増改築をした場合に、この取得及び増改築に係る契約の双方を平成28年10月1日以後に締結しているときは、特別住宅資金非課税限度額又は住宅資金非課税限度額のうち、いずれか多い金額が非課税限度額とされます（同1項柱書）。

②平成28年9月30日までに契約を締結して個人から中古住宅を取得し、同10月1日以降に契約を締結してその住宅を消費税率10%で増改築した場合は、平成28年分の贈与税の計算上、住宅資金非課税限度額及び特別住宅資金非課税限度額の双方を適用できます（同）。（参考：財務省「平成27年度税制改正の解説」577頁～579頁）