

贈与を受けた金銭を全て敷地の対価に充てた場合の住宅取得等資金に係る贈与税の非課税の適用

【問】

Aさんと妻のBさんは、自宅を新築することにしました。自宅の建築に先立ち、Aさん夫婦は資金を出し合い、2019年5月に土地を対価3,000万円で取得（AさんとBさんが1,500万円ずつを負担し、持分1/2の共有）しました。Bさんはこの土地の取得に際し、実父から2019年1月に現金700万円の贈与を受けています。Aさんは2019年中にその土地の上に自宅を対価2,000万円で建築（建築費用は全額Aさんが負担し、Aさんの単独所有）、引渡しを受けて同年中に居住する予定です。

上記の計画通りに2019年中に自宅の建築が完了し、Aさんが同年中に引渡しを受けて夫婦で居住した場合、Bさんが実父から贈与を受けた現金700万円は、「住宅取得等資金に係る贈与税の非課税」（租税特別措置法（措法）70条の2。以下「本特例」）の適用を受けることができますか。

【回答】

1. 結論

上記の場合、贈与を受けたBさんは、実父から贈与を受けた金銭の全額を充てて自宅の敷地を取得するものの、その自宅の新築をしない（贈与があった日を含む年の翌年の3月15日までにその土地の上に自宅を新築するのはAさん）ことから、後述2(2)②の要件を満たすことができないので、本特例の適用を受けることができません。

2. 解説

(1)本特例の概要と基本的な要件

その年の1月1日において20歳以上である等の一定の要件を満たす個人（「特定受贈者」）が、父母等の直系尊属から贈与により取得した①自己の居住用の家屋（以下「自宅」）の新築もしくは取得（以下「新築等」）、②これらの自宅の新築等とともにする、その敷地として使用される土地等*の取得（その自宅を新築する場合に、それに先行してする、その敷地として使用されることとなる土地等の取得を含む）又は③一定の増改築等の対価に充てるための金銭（以下「住宅取得等資金」）の全額を、贈与を受けた年の翌年3月15日までに、①、②又は③の対価に充て、同日までに自己の居住用に供した等の場合には、贈与税の申告を要件に、住宅取得等資金のうち一定の限度額（自宅の取得に係る契約の締結期間や、その自宅の性能、自宅の新築等の代金等に

含まれる消費税の税率に応じて300万円～3,000万円）までは贈与税が非課税とされます（措法70条の2第1項等）。

*土地及び土地の上に存する権利をいいます。

(2)自宅を新築する前にその敷地となる土地を先行して取得した場合の留意すべき要件

表題の要件としては、次の①及び②があります。

①一定の土地等の取得であること

(1)の下線部の通り、本特例の適用対象となる自宅の新築もしくは取得には、自宅の新築もしくは取得とともにする、その敷地として使用されることとなる土地等の取得が含まれます（措法70条の2第1項1号）。そして「土地等の取得」には、自宅の新築に先行してする、その敷地として使用されることとなる土地等の取得が含まれます（同かつこ書）。

この「自宅の新築に先行してする、その敷地として使用されることとなる土地等」の具体例は、次の通りです（措法通達（措通）70の2-3、70の3-2）。

イ. 自宅の新築請負契約の締結を条件とする売買契約によって取得した土地等

ロ. 自宅を新築する前に取得した、その自宅の敷地として使用されることとなる土地等

②金銭の贈与を受けた人により、自宅の新築が行われること。

個人が贈与を受けた金銭の全額が①ロの土地等の取得に充てられ、自宅の新築の対価に充てられなかった場合でも、その贈与を受けた金銭は本特例の適用対象となる「住宅取得等資金」には該当します（措通70の3-2（注）1）。

ただし、贈与があった日を含む年の翌年の3月15日までに、その贈与を受けた人が自宅の新築をしていない場合には、その贈与を受けた金銭は本特例の適用を受けることができません（同ただし書）。

(3)本問へのあてはめ

ご質問の場合、Bさんは実父から贈与を受けた金銭を全て自宅の敷地の購入代金に充てる一方、自宅の建築代金を全く負担しておらず、Bさんは自宅を新築していません（新築したのはAさんです）。よってBさんは上記(2)②のただし書により、本特例の適用を受けることができません。

Bさんが本特例の適用を受けるためには、実父より贈与を受けた金銭の一部又は自己資金により自宅の建築代金を負担し、自宅にも相応の持分を有することが必要です。