

直系尊属からの 住宅取得資金の援助について

どうする??いくらまでなら非課税??



なんでも聞ける気さくな不動産屋さん
よねもと不動産

直系尊属(父母・祖父母)から住宅取得資金の援助を受けるなら「住宅取得資金の非課税枠」を利用しましょう！

住宅取得の際に、直系尊属（父母・祖父母）から援助を受けることがあると思います。使い道を定めずにお金の援助を受け、たまたま住宅資金にしたまま申告しないでおくと、それは「贈与」ですから、多額の贈与税を支払うことになってしまいます。（親からの贈与で非課税となるのは年間110万円までです。）

では！！どうする??いくらまでなら非課税??

直系尊属（父母・祖父母）から、住宅を取得するために資金の贈与を受けた場合、一定の金額までは贈与税が非課税になります。適用期限が平成26年まで延長されましたが、年々非課税額は縮小します。

省エネルギー性、耐震性を備えた住宅とそれ以外の住宅では非課税率が違いますし、東日本大震災の被災者に対しては緩和されています。年間110万円の非課税枠と合わせて適用できますが、贈与税がゼロでも申告の必要があります。



住宅取得資金の贈与税非課税枠

贈与を受けた年	省エネルギー性・耐震性を備えた住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

●省エネルギー性・耐震性については、以下のいずれかを満たしていること。

①省エネ等級4であること。

②耐震基準が2以上であること。または免震建築物であること。

●東日本大震災の被災者について

省エネルギー性・耐震性を備えた建物については、平成25年、平成26年の贈与についても1,000万円まで非課税。

省エネルギー性、耐震性の証明については、住宅性能証明書で行います。新築販売時に「省エネルギー性、耐震性をクリアしてます」と記載されている場合は、証明書が添付されていれば、販売価格に含まれています。中古物件を証明するような場合、新たに証明書が必要です。70㎡でおおよそ、調査に4万円くらい、別途事務経費がかかります。ただし、これは性能を証明するだけのことで、基準をクリアしているかどうかは別問題です。まずは建築主や販売担当者に対象となるかどうか、確認してみましょう。

以下、ポイントです。条件が揃っていて申告すれば、相続税対策にもなりますから、良く読んで活用してくださいね。

★贈与する人は？

自分の父母・祖父母・曾祖父母（直系の尊属）。（注：配偶者の親・祖父母は対象外です。）

配偶者が実の親から援助を受け、それを貴方に渡して貴方の名義で購入するのもダメです！夫も妻もそれぞれが自分の親から援助を受け、自分の持ち分に応じて所有権を設定するなら、OKです。

つまり、自分の父母・祖父母から援助を受け、自分の住宅を購入する際に適用される、ということです。



★贈与を受ける側の要件とは？

- ①贈与を受けた日に日本国内に住所があること。
- ②贈与を受ける年の1月1日で20歳以上であること。
- ③贈与を受ける年の合計所得が2,000万円以下であること。



★物件の広さに制限はあるの？

床面積が50㎡以上240㎡以下（東日本大震災の被災者を除く）

★贈与を受けるのは「財産」なら何でもいいの？

ダメです。「住宅」を取得するための「金銭」のみです。土地で贈与を受けて換金したり、金や株券で貰ったりすると、課税されます！！他の用途に使うのもNGです。



★土地は取得できる？

いつか建てる予定で土地のみを購入するのは対象外です。ただし居住用の建物を新築・取得・増改築すると共にする、その家屋の敷地に供される土地の購入はOKです。



★中古物件を取得する際の注意は？

- ・耐火建築物である場合は、取得の日以前25年以内に建築された物
- ・耐火建築物以外は、取得の日以前20年以内に建築された物
- ・ただし、建物の構造によって緩和される場合有り
- ・床面積の2分の1以上が、専ら居住の用に供されていること

★申告はどうする？

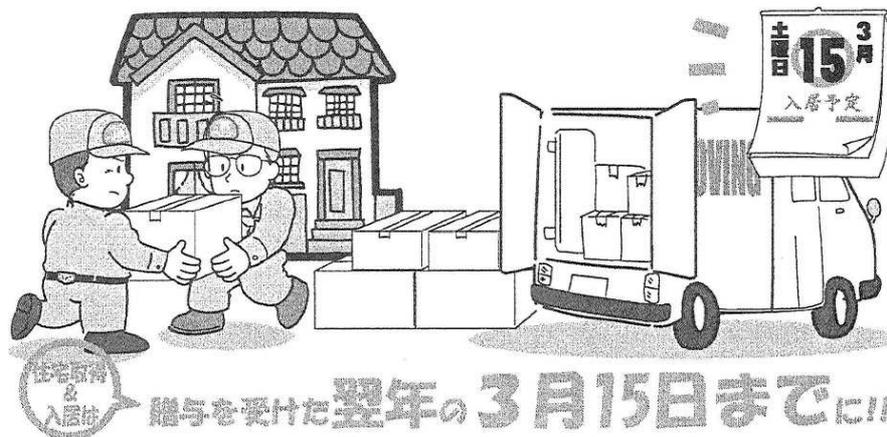
要件に合っている事を証明する書類を揃えて、贈与を受けた翌年の2月1日～3月15日までに必ず申告してください。限度内での贈与（納税義務が無い）でも申告しないと非課税になりません（申告義務はあり）からご注意を！



★取得時期・入居時期に制限は？

あります。贈与を受けた年の翌年3月15日までに、居住用の家屋を新築するか、取得すること。そして、入居の見込みであること。入居については多少のずれがあっても遅滞なく入居することが確実なら良いようです。（例えば購入や新築が申告の期日ぎりぎりになり、入居が3月15日に間に合わない場合）

先に贈与を受けて期日を忘れてしまうと、大損します。



★そして・・・こんな時も対象外！

贈与を受ける者が、一定の親族など、特別な関係にある者との請負契約により、新築・増改築をする場合は、この特例を受けることはできません。

※詳細につきましては、国税庁のホームページをご確認下さい。

（ちなみに、国税庁のホームページは公売情報も入手できます）