

ご存知
ですか？

知って得するマイホームに 関する税金のポイント

贈与編

ちくぎん地域経済レポート2025 春季号

不動産にはさまざまな税金が関わってきます。これらの税金は、購入時だけでなく、相続や贈与時にも発生するため、マイホームをお持ちの方は事前に理解しておくことが重要です。本稿では、特にマイホーム購入時の贈与に関する税金や特例制度などについて解説します。



マイホームの取引と税金

マイホーム購入から売却における場面において、それぞれに関わってくる主な税金は以下の通りです。



資金の贈与を受けてマイホームを購入した場合には、さまざまな特例制度が設けられています。今回は、贈与を受けた人が押さえておきたい主な特例制度などについて以下で紹介しします。

贈与による購入または贈与を受けたとき:直系尊属から 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税

令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間に、父母や祖父母(直系尊属)から贈与を受けた金銭でマイホームを購入した場合、一定の要件を満たすときに限り、非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。

では、適用を受けることができる要件と非課税限度額について確認していきましょう。

☑ 適用を受けることができる要件

次の要件を満たす必要があります。

- ① 受贈者(資金をもらった人)は贈与を受けたときに、贈与者(資金を贈った人)の直系卑属(子、孫など)であること。
- ② 贈与を受けた年の1月1日において、18歳以上であること。
- ③ 贈与を受けた年の所得税の合計所得金額が2,000万円以下(新築の住宅用家屋の床面積が40㎡以上50㎡未満である場合は1,000万円以下)であること。
- ④ その他一定の事項

☑ 非課税限度額

贈与を受けた人ごとに1,000万円(省エネ等住宅の場合)、または500万円(省エネ等住宅以外の場合)まで、贈与を受けた住宅取得等資金の非課税の適用を受けることができます。

家屋の区分	省エネ等基準		
	省エネルギー性能	耐震性能	バリアフリー性能
① 新築をした住宅用の家屋	断熱等性能等級5以上(注1) かつ一次エネルギー消費量 等級6以上(注2)	耐震等級 〔構造躯体の倒壊等 防止〕2以上 または 免震建築物	高齢者等配慮 対策等級 〔専用部分〕3以上
② 建築後使用されたことのない 住宅用の家屋			
③ 建築後使用されたことのある 住宅用の家屋	断熱等性能等級4以上 または一次エネルギー消費量 等級4以上		
④ 増改築等をした 住宅用の家屋			

(出典:国税庁ホームページ)

(注1) 断熱等性能等級の評価基準のうち、結露の発生を防止するための基準を除きます。

(注2) 令和5年12月31日までに建築確認を受けた住宅用の家屋または令和6年6月30日までに建築された住宅用の家屋で、断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上のいずれかに適合する住宅用の家屋であることにつき、住宅性能証明書など一定の書類を贈与税の申告書に添付することにより証明がされたものについては、省エネ等住宅に該当するものとみなされます。なお、その省エネ等住宅に該当するものとみなされた住宅用の家屋が、令和5年12月31日までに建築確認を受けたもの(令和6年6月30日までに建築されたものを除きます。)の場合は、住宅性能証明書など一定の書類に加えて、確認済証の写しまたは検査済証の写しも贈与税の申告書に添付する必要があります。

この特例は、ご自身の父母や祖父母からの贈与により取得した金銭に対してのみ適用対象となっていますので、ご自身の父母や祖父母からご自身の配偶者にされた贈与に対しては適用されません。

ただし、共同名義でマイホームを購入する場合など、ご自身・配偶者それぞれの父母・祖父母から受けた贈与に関しては、ご夫婦ともにこちらの特例を受けることができます。

また、贈与により取得した金銭を住宅取得等の購入資金に充てていない場合には、この特例は適用対象外となります。家電や家具の購入資金とした場合には、対象となりませんのでご注意ください。

取得時:夫婦間で居住用不動産の贈与をした場合

婚姻期間が20年以上の夫婦の場合、その夫婦間でのマイホームまたはマイホームを取得するための金銭の贈与に関しては、贈与税の申告をすることにより110万円の基礎控除のほかに、最高2,000万円の配偶者控除を受けることができます。

では、適用を受けることができる要件について確認していきましょう。

☑ 適用を受けることができる要件

- ① 夫婦の婚姻期間が20年を過ぎた後に贈与が行われたこと。
- ② 配偶者から贈与された財産が、居住用不動産であることまたは居住用不動産を取得するための金銭であること。
- ③ その他一定の事項

これらの贈与については要件も多く、期限が決められているものもありますので、住宅の取得のために贈与を行う場合には、事前に税理士などの専門家に相談を行い余裕のあるスケジュールで実行していくことが大切です。

お問合せ先

AKJ Partners
税理士法人AKJパートナーズ 福岡オフィス
税理士: 富永・吉良
福岡市博多区住吉1-2-25 キャナルシティビジネスセンタービル9F
TEL.092-283-3350 / FAX.092-283-3351

【お問合せはこちら】

ご
存
知
で
す
か
？