

## 住宅取得等資金の贈与税の非課税制度

一定のマイホームを購入する人が、直系の父母、祖父母から住宅購入資金の贈与を受け、贈与を受けた年の翌年3月15日までにマイホームの引渡を受け居住の用に供した場合には、その住宅取得資金について、最高1,000万円まで贈与税を課さない特例です。贈与税の基礎控除110万円と併せて2024年は最大1,110万円まで贈与税が無税になります。（2026年12月31日の贈与まで）

住宅取得資金の贈与		
非課税枠： 良質住宅1,000万円 or 一般住宅500万円	+	基礎控除額 110万円
	+	相続時精算課税 2,500万円

※良質な住宅とは、日本住宅性能表示基準に基づき以下のいずれかの基準を満たした住宅をいいます。

なお、2023年12月31日以前に建築確認を受けているものや2024年6月30日以前に建築された新築住宅については中古と同様の要件を満たせば良質住宅となります。

新築	・断熱等性能等級5以上かつ一次エネルギー消費量等級6以上（ZEH基準）に適合している住宅 ・構造躯体の倒壊等防止に係る評価が等級2又は等級3の基準に適合している住宅 ・地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止に係る評価が免震建築物の基準に適合している住宅 ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上に該当する住宅
中古	・断熱等性能等級4以上の基準に適合している住宅 ・構造躯体の倒壊等防止に係る評価が等級2又は等級3の基準に適合している住宅 ・地震に対する構造躯体の倒壊等防止及び損傷防止に係る評価が免震建築物の基準に適合している住宅 ・一次エネルギー消費量等級4以上に該当する住宅 ・高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上に該当する住宅

## TAX ニュースレター

東栄税理士法人

03-5778-4722

<http://toeitax.co.jp/>

2024/02 月号

## 住宅資金贈与特例の延長と省エネ化

### 3年間延長し 2026 まで

今月は 2024 年度税制改正第 2 弾、住宅資金贈与の改正について解説します。

住宅資金贈与の特例はマイホーム購入資金として親や祖父母が子や孫に援助した場合に一定の金額まで贈与税を非課税とする制度です。この特例が無事 3 年間延長し、併せて良質住宅の省エネ性の見直しが行われました。延長により 2026 年 12 月までの贈与が対象となります。したがって、マンションなど分譲系は 2027 年 3 月 15 日までに引き渡しを受けるもの、注文住宅系は同日までに棟上げまで完了するものが特例対象物件となります。この期日に間に合わない物件はまた 3 年後延長されるか見極めることとなります。

非課税枠はこれまでと変更なく良質住宅で 1000 万、一般住宅で 500 万までが非課税のままですが、このうち良質住宅となる省エネ基準について他の制度と同様厳格化される改正が入りました。

### 省エネ性は厳しくなるが

具体的には、**従来断熱等級 4 以上か、一次エネルギー消費量等級 4 以上のいずれかでよかったものが、断熱 5 以上かつ一次エネルギー消費量 6 以上の両方を満たさないと良質住宅として 1000 万までの控除を受けられないこととなります。**改正後の等級基準は住宅ローン控除の ZEH 基準と同様です。ただ当然経過措置がありこの改正を知る術のない 2023 年までに建築確認を受けたものや 2024 年 6 月 30 日以前に竣工した新築住宅については改正前の基準で OK です。また、中古についても証明書を取れば 1000 万非課税となりますが、こちらの省エネ性は改正前の基準で OK です。

なお、ローン控除と異なり、住宅資金贈与は仮に省エネ性を満たせなくても耐震等級や高齢者配慮等級で要件を満たせば 1000 万非課税となることから改正後であっても「ZEH を満たさない = 500 万非課税」という訳ではありませんのでご注意ください。

## 今月のコメント

最近テレビをあまり見ない家庭が増えていますがその中では我が家はまだテレビを見ている方もかもしれません。とは言え大河ドラマを必ず見ているくらいであればたまにドラマを見るくらいでしょうか。「不適切にもほどがある」は久しぶりにハマったドラマです。

ところで最近見る機会が増えているのは BS です。BS の番組はドキュメンタリー、昔流行った映画やドラマの再放送、見飽きた芸人などもあまり出ていない固いニュース番組が多く良質なものが多く感じます。仕事が「マネーの学び」という番組はお勧めです。人生で一番ハマったドラマ「白い巨塔」の再放送もやっていますし、先日は急に LUNASEA のライブも放送していました。正直聞いたこともない BS チャンネルでしたが(笑)今は SNS 等で見たいものだけいつ放送するか分かるので問題ありません。まあ BS は明らかに中高年層しか見ていないので中高年をターゲットにしているでしょうから私も漏れなく中高年層に入ってきた、ということでしょうか。

## 税理士 岡本勲

〒150-0002 東京都渋谷区渋谷 2-10-15 エキスパートオフィス渋谷 9 階

Email : [okamoto@toeitax.co.jp](mailto:okamoto@toeitax.co.jp)