

贈与税の非課税措置

平成27年1月1日から平成33年12月31日までの間、満20歳以上（贈与を受けた年の1月1日時点）の個人が親や祖父（など）から住宅取得等資金（新築もしくは、取得または増改築等のための金銭）を贈与により受けた場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。

対象となる工事

次の第1号～第8号工事のいずれかに該当する改修工事で、建築士・指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関・住宅瑕疵担保責任保険法人により証明（「増改築等工事証明書」）がされたものであること

※第8号工事については、指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関・住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかより、証明されたもの

- 第1号工事 増築、改築、建築基準法に規定する大規模な修繕または模様替
- 第2号工事 マンションの区分所有する部分で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替
- 第3号工事 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下）のいずれかの床または壁の全部についての修繕または模様替
- 第4号工事 一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替
- 第5号工事 バリアフリー改修工事（以下①～⑧のいずれかの工事）
① 通路または出入口の拡幅 ② 階段の勾配の緩和 ③ 浴室の改良 ④ 便所の改良
⑤ 手すりの取付け ⑥ 段差の解消 ⑦ 出入口の戸の改良 ⑧ 滑りにくい床材料への取替え
- 第6号工事 省エネ改修工事改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①または①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。）
① 全ての居室の全ての窓の断熱性を高める工事または日射遮蔽性を高める工事 ② 天井及び屋根の断熱改修
③ 壁の断熱改修 ④ 床の断熱改修
- 第7号工事 給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る修繕または模様替（リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されたものに限る）
- 第8号工事 下記の「質の高い住宅」（増改築等）の基準に適合させるための修繕または模様替（非課税枠の500万円加算の対象）
① 断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上の住宅
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の住宅
③ 高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上の住宅

上記の増改築等の工事費の合計が100万円以上であること

住宅等の要件

自ら所有し、居住する住宅であること

増改築等後の床面積が50㎡以上240㎡以下であること

床面積の1/2以上が居住用であること

既存住宅を取得する場合の建物要件（リフォームローン等の利用の場合はこの要件の適用はありません）

- 耐火建築物は築25年以内の建物
- ①以外の建築物は築20年以内の建物
- ①と②以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物
 - 「耐震基準適合証明書」（住宅の取得の日前2年以内に家屋調査が終了したもの）
 - 「建設住宅性能評価書の写し」（住宅の取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1以上であるものに限る）
 - 「既存住宅売買瑕疵担保責任保険付証明書」（住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの）
- 現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合、所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが証明された建物
 - 手続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、または仮申請を行う（家屋の引渡しの日の前まで）
 - 手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける（贈与年の翌年3月15日まで）