

住宅取得等資金の贈与に係る贈与税の非課税措置

平成23年1月1日以後の贈与より、非課税となる住宅取得等資金の範囲に、住宅の新築等に先行して敷地の用に供される土地等を取得する場合における、その土地等の取得のための資金が追加されることになりました。

1. 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制度

(1) 制度の概要（措法77の2）

平成21年1月1日から平成23年12月31日までの間に、父母や祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた受贈者が、贈与を受けた年の翌年3月15日までにその資金を自己の居住の用に供する一定の家屋の新築、取得又は増改築等をし、その家屋を同日（翌年3月15日）までに自己の居住の用に供したとき又は同日以後遅滞なく自己の居住の用に供することが確実であると見込まれるときには、住宅取得等資金のうち一定金額（平成23年は1,000万円）について贈与税が非課税となります。

平成23年の贈与については、贈与を受ける子や孫は、贈与を受けた年の1月1日において20歳以上であること、その年の合計所得金額が2,000万円以下であることが条件です。

(2) 住宅取得等資金の範囲

住宅取得等資金とは、受贈者が自己の居住の用に供する一定の家屋を新築若しくは取得又は自己の居住の用に供している家屋の一定の増改築等の対価に充てるための金銭をいいます。なお、一定の家屋の新築若しくは取得又は増改築等には、その家屋の新築、取得又は増改築等とともにその家屋の敷地の用に供される土地や借地権などの取得も含まれます。

平成22年までは、上記の土地等の取得についてはいわゆる建売住宅や分譲マンションなど、住宅用家屋と同時に取得した場合に限定されてきました。そして、先に土地を取得し、後日土地の購入先と違う業者が住宅の建築を請け負ったときなどは、住宅用家屋と同時に土地を取得したことにならないということで、この非課税制度の適用はありませんでした。

2. 改正の内容

(1) 住宅取得等資金の範囲の拡充

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置等について、適用対象となる住宅取得等資金の範囲に、住宅の新築等（住宅取得等資金の贈与を受けた翌年3月15日までに行われるものに限り、）に先行してその敷地の用に供される土地等を取得する場合における当該土地等の取得のための資金が追加されました。

(2) 適用時期

平成23年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用されません。