

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

住宅取得のために受けた贈与は一定額まで非課税

概要

満20歳以上の方が、直系尊属から住宅取得などの資金の贈与を受けた場合、一定の金額までが非課税となります。住宅取得だけでなく、先行取得する敷地の資金や、リフォームも対象となります。

省エネやバリアフリー、耐震で高い性能を持つ住宅（質の高い住宅）の場合は、非課税枠がさらに拡大されます。

相続時精算課税制度と併用できます。

これだけお得です

以下の金額まで贈与税が非課税となります

消費税10%の場合

契約年	質の高い住宅	左記以外の住宅
～2026年12月	1,000万円	500万円

このような方が利用できます

- ▶ 直系尊属からの贈与であること。
- ▶ 受贈者の贈与を受けた年の年収が2,000万円以下。
- ▶ 住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下(2021年1月以降の贈与で年収1,000万円以下に限り40㎡以上)。
- ▶ 贈与を受けた翌年3月15日までに、住宅取得等資金の金額を充てて新築、取得または増改築をすること。
- ▶ 中古住宅を取得する場合は、下記の①、②のいずれかを満たすこと。
 - ① 1982年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)
 - ② 一定の耐震基準を満たしていることが、耐震基準適合証明書や住宅性能評価書の写し(耐震等級1、2または3であるものに限る)、または既存住宅売買瑕疵保険付証明書で証明されたもの
- ▶ 増改築等の場合、一定の工事に該当し、工事費用が100万円以上であること。

質の高い住宅とは？

質の高い住宅とは、下記のいずれかの性能を満たす住宅のことです。

- ① 省エネルギー性の高い住宅。
断熱等性能等級5以上または一次エネルギー消費量等級6以上
- ② 耐震性の高い住宅。
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
- ③ バリアフリー性の高い住宅。
高齢者等配慮対策等級(専有部分) 3以上

リフォームに求められる一定の工事とは？

以下のア～クのいずれかの工事(クは、非課税枠の500万円加算の対象)。

- ア 増築、改築、建築基準法上の大規模の修繕又は大規模の模様替
- イ マンションで、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又は模様替
- ウ 家屋の一室(居室・調理室・浴室・便所・洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれか)の床又は壁の全部についての修繕又は模様替
- エ 一定の耐震改修工事
- オ 一定のバリアフリー改修工事
- カ 一定の省エネ改修工事
- キ 給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替(リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されているものに限る)
- ク 「質の高い住宅」(増改築等)の基準に適合させるための修繕又は模様替

対象 ▶ 2026年12月31日までの贈与

制度の詳細

国土交通省
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/zeisei_index2.html

