

# 相続時精算課税制度の選択の特例

## 住宅取得のための贈与は2,500万円まで非課税

### 概要

満20歳以上の方が、直系尊属から住宅の新築・取得または増改築のための資金の贈与を受けた場合、親の年齢が60歳未満であっても暦年課税に代えて相続時精算課税制度を選択することができます(住宅取得等資金以外の場合、相続時精算課税制度は贈与者の年齢が60歳以上という制限があります)。住宅の新築や取得などだけでなく、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。

相続時精算課税制度を選択すると、2,500万円まで非課税となり、相続発生時に当制度による生前贈与分と相続財産を合算して相続税を計算します。一度に大型贈与がしやすいことがメリットです。

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置(30頁)を加え、質の高い住宅なら3,500万円まで非課税となります。相続時精算課税制度を選択した場合、以後の贈与はこの制度が適用され、暦年課税(基礎控除110万円)は選択できなくなります。

### これだけお得です

暦年課税に比べて  
大型贈与がしやすいことがメリットです。

#### 暦年課税

基礎控除110万円

#### 相続時精算課税

非課税枠 2,500万円

※相続時に当贈与分も含めて相続税を計算。

### このような方が利用できます

- ▶ 住宅の床面積が50㎡以上。
- ▶ 贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住すること、または同日後に遅滞なく居住することが確実であると見込まれること。
- ▶ 贈与を受けた年の1月1日に18歳以上であること。
- ▶ 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 昭和57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
- ▶ リフォームの場合は、工事費100万円以上、リフォーム後の床面積が50㎡以上になる工事(耐震改修工事を含む)。

### 申請について

相続時精算課税を選択しようとする受贈者(子又は孫)は、その選択に係る最初の贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間(贈与税の申告書の提出期間)に納税地の所轄税務署長に対して「相続時精算課税選択届出書」を受贈者の戸籍の謄本などの一定の書類とともに贈与税の申告書に添付して提出します。

#### 必要な書類

受贈者が贈与者の直系卑属(子や孫)である  
推定相続人の場合

受贈者の戸籍の謄本又は抄本その他の書類で、  
次の内容を証する書類

- 受贈者の氏名、生年月日
- 受贈者が贈与者の推定相続人である子又は孫であること

受贈者の戸籍の附票の写しその他の書類で、受贈者が18歳に達した時以後の住所又は居所を証する書類

制度期限▶ 2023年12月31日まで  
対象▶ 2023年12月31日までの贈与

制度の  
詳細

国税庁  
<https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/sozoku/4103.htm>

