

22（社）全宅連発土地第2号

平成22年4月19日

都道府県宅建協会長

(社) 全国宅地建物取引業協会連合会

土地住宅対策委員会

委員長 間蔵 信行



住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の適用要件の注意点について
(周知のお願い)

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、本会の会務運営に際し格別のご尽力を賜り感謝申し上げます。

さて、平成22年4月1日付全宅連発土地第1号でも御案内の通り、住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の非課税枠拡大等を含めた内容とする平成22年度税制関連法案につきましては、去る3月24日に国会にて可決成立し、3月31日に法律が公布されました。

住宅取得資金に係る贈与税非課税制度については、非課税の対象があくまで建物の取得資金が基本であり、敷地の取得資金については「建物の取得とともにする敷地」でなければ、対象となりませんので注意が必要です。

すなわち建売住宅や分譲マンションの場合には土地取得部分も対象となりますが、建物の取得とは別に先行して土地を取得する場合、当該土地取得資金については、現行通達上建築条件付土地売買契約を除き、非課税制度の対象外とされております。

つきましては、贈与税非課税制度の適用要件に係る注意点について、別紙にて注意点をまとめましたので御送付させていただきます。

都道府県協会におかれましては、至急貴協会会員に対しご周知方よろしくお願い申し上げます。

なお、全宅連においても運用改善に向け関係官庁に働きかけをおこなっており、遺漏なきを期してまいりますので、御理解のほどよろしくお願い申し上げます。

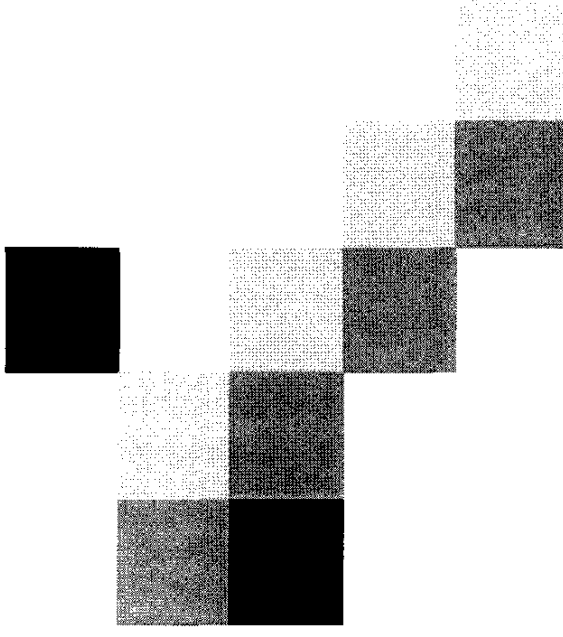
敬 具

「住宅取得資金に係る贈与税非課税制度の適用要件の注意点について」

別紙①

「租税特別措置法（相続税の特例関係）取扱いについて」（法令解釈通達）
の一部改正のあらまし（国税庁 抜粋）

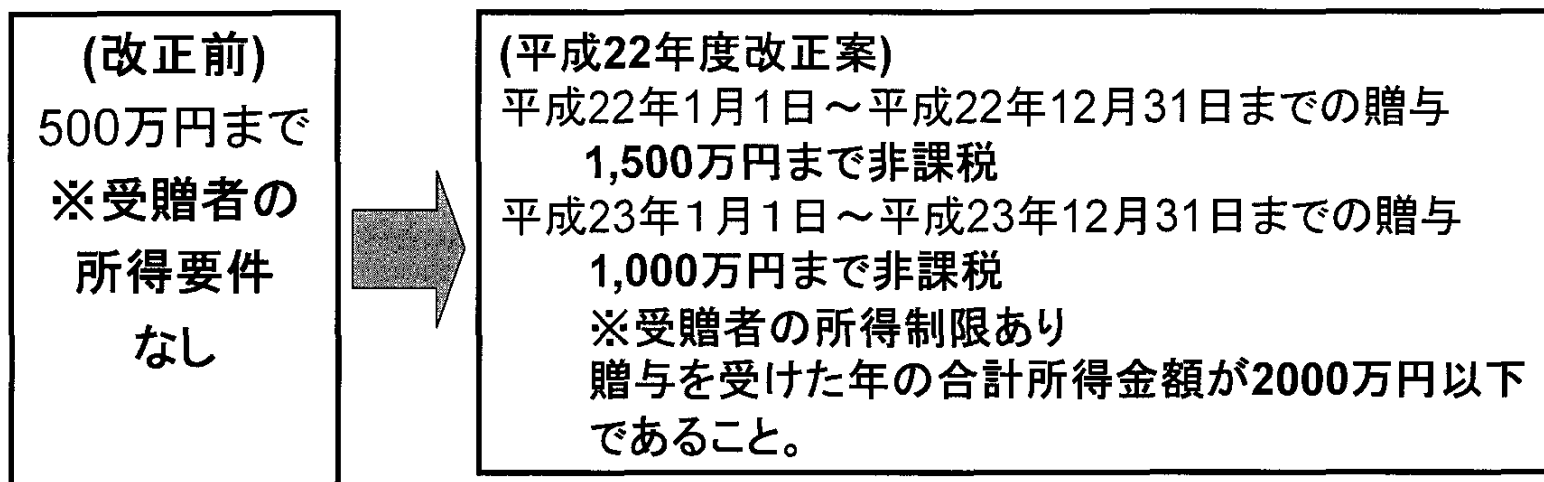
別紙②



住宅取得資金に係る贈与税
非課税制度の適用要件の
注意点について

◆住宅取得資金に係る贈与税非課税制度とは

- 住宅取得資金に係る直系の親、祖父母からの贈与について贈与税を非課税とする制度
- 平成22年度税制改正によって贈与税非課税枠が拡大されている。(※平成22年1月1日の贈与より適用)



◆住宅取得資金贈与の非課税制度に係る運用上の注意点 対象となる敷地の範囲は限定

【適用要件の注意点】

住宅取得等資金の贈与税非課税の適用対象となるのは住宅用家屋の及び住宅の取得とともに供する敷地(土地)。ただし「住宅の取得とともに敷地」の範囲は限定されている。

☆対象となる「敷地」の範囲

「租税特別措置法(相続税法の特例関係)の取扱いについて」(法令解釈通達)の一部改正の
あらかし租税特別措置法第70条の2関係 (平成21年11月27日 国税庁発表)より抜粋

(1)住宅用家屋の新築の場合

- ①土地の分譲業者から土地を取得し、その業者との間でその土地の上に住宅用家屋を
新築する請負契約を締結した場合の土地等 →非課税の対象○
- ②住宅用家屋の新築請負契約の締結を条件に取得した土地等(いわゆる停止条件付き売地)
→非課税の対象○

(2)住宅用家屋の取得の場合 いわゆる建売住宅、分譲マンション等の土地等

→非課税の対象○

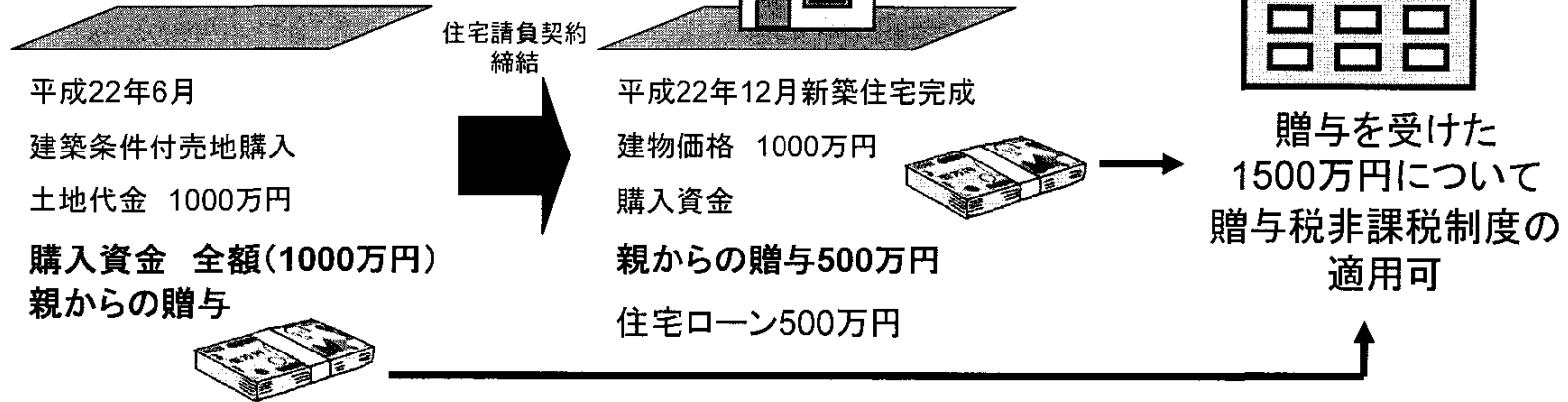
上記以外是非課税対象外！

※建築条件無し土地の先行取得資金。←非課税の対象×

具体例による運用上の注意点 適用と一部不適用の場合の対比

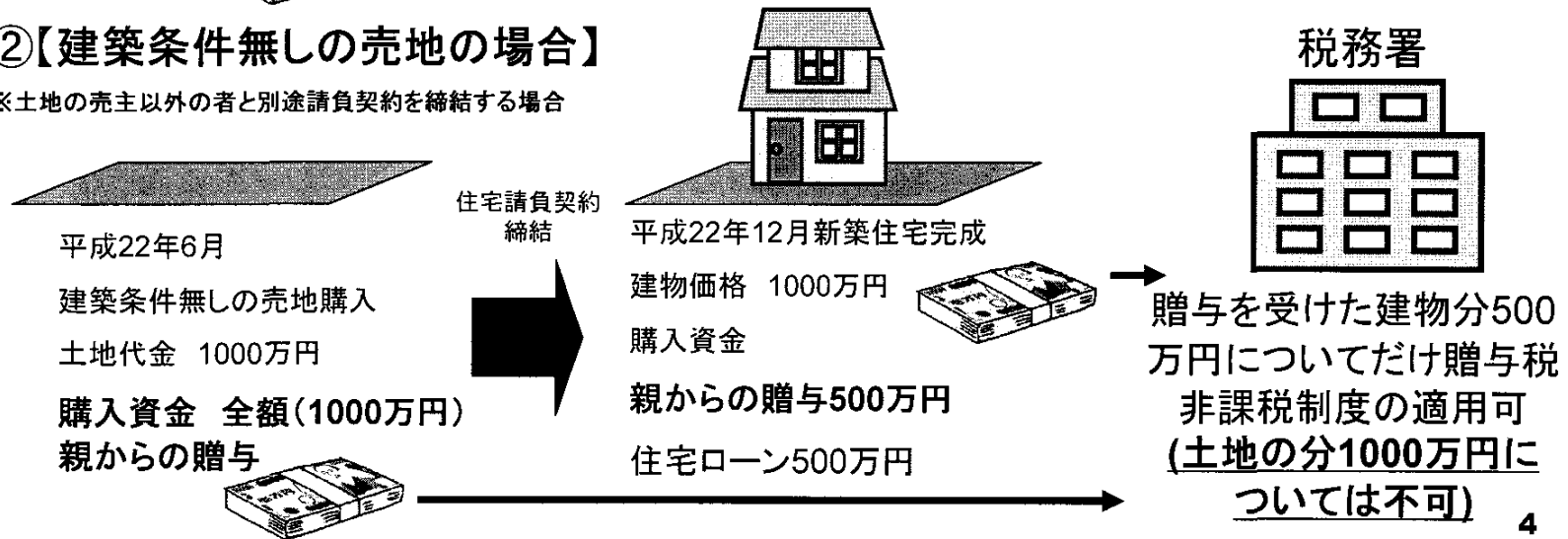
(例) 親から1500万円贈与を受けた場合

①【建築条件付売地の場合】



②【建築条件無しの売地の場合】

※土地の売主以外の者と別途請負契約を締結する場合



別紙②

資産課税課情報	第 18 号	平成 21 年 11 月 27 日	国税庁 資産課税課
---------	--------	-------------------	--------------

「租税特別措置法(相続税法の特例関係)の取扱いについて」

(法令解釈通達)の一部改正のあらまし(情報 一部抜粋)

租税特別措置法の一部を改正する法律(平成 21 年法律第 61 号)において創設された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に関する通達については、平成 21 年 8 月 7 日付課資 2-13 ほか 1 課共同『租税特別措置法(相続税法の特例関係)の取扱いについて』の一部改正について(法令解釈通達)により所要の整備を行ったところであるが、そのあらましについて別添のとおり送付するので、執務の参考とされたい。

なお、単なる条項の異動等その改正の内容が形式的なものについては省略した。

(新設)

(住宅用家屋の新築若しくは取得とともに取得するその敷地の用に供されている土地等)
70 の 2-3 措置法第 70 条の 2 第 1 項第 1 号に規定する住宅用家屋の新築若しくは取得とともに取得するその敷地の用に供されている土地又は土地の上に存する権利については、70 の 3-2((住宅用家屋の新築又は取得とともに取得するその敷地の用に供されている土地等))(注)2 を除く。)を準用する。

(説明)

住宅取得等資金の贈与税の非課税の適用対象となる住宅用家屋の新築又は取得には、住宅用家屋の新築若しくは取得とともにするその敷地の用に供されている土地又は土地の上に存する権利(以下「土地等」という。)の取得が含まれることとされている(措法 70 の 2①)。

この場合の「土地等の取得」とは、条文上、「住宅用家屋の新築若しくは取得とともにする」と規定されていることから、住宅用家屋の新築又は取得と同時に取得された場合に限られている。

措置法第 70 条の 2 の規定における住宅用家屋の新築又は取得とともにするその敷地の用に供されている土地等の取扱いについては、措置法第 70 条の 3 第 1 項第 1 号に規定する住宅用家屋の新築又は取得とともに取得するその敷地の用に供されている土地又は土地の上に存する権利と同様であることから、70 の 3-2((注)2 を除く。)を準用することとした。

70の3-2では、対象となる土地等について、住宅用家屋の新築をする場合と住宅用家屋の取得をする場合とに区分して次のとおり例示している。

- (1) 住宅用家屋の新築の場合
 - ① 土地の分譲業者から土地を取得し、その業者との間でその土地の上に住宅用家屋を新築する請負契約を締結した場合のその土地等
 - ② 住宅用家屋の新築請負契約の締結を条件(停止条件又は解除条件)に取得した土地等
- (2) 住宅用家屋の取得の場合
いわゆる建売住宅、分譲マンションの土地等

なお、70の2-3においては、70の3-2の(注)2を除いて準用することとしている。これは、70の3-2の(注)2が相続時精算課税固有の取扱いを示したものであることによる。すなわち、住宅用家屋の新築又は取得とともにするその敷地の用に供されている土地等以外の土地等の取得のため金銭(以下「土地等取得資金」という。)は、住宅取得等資金には該当しないこととなるが、土地等取得資金を贈与により取得した同一年中に住宅取得等資金を土地等取得資金を贈与した者より取得し相続時精算課税の適用を受ける場合には、その土地等取得資金についても相続時精算課税の適用を受けることとなる。しかし、住宅取得等資金の贈与税の非課税は、それぞれの贈与により取得した金銭が住宅取得等資金に該当するか否かによりその適用の可否を判断することとなるため、土地等取得資金はこの非課税の適用を受けることはできないことに留意する必要がある。