



贈与税非課税枠とグリーン住宅ポイント

2021年1月 新住宅支援事業スタート…年度内成立後すぐスタート予定

新型コロナウイルス感染症拡大の影響で、新設住宅着工戸数が大幅に減少。このままでは日本経済への影響が大きくなるため、政府は2021年度予算、税制改正によって4つの住宅支援策を実施。

- (1) 「住宅ローン減税」控除期間を13年間措置を、2022年12月入居まで延長
➔ 一般住宅だと控除額が最大80万円増
- (2) 「すまい給付金」は最大50万円 給付
- (3) 「贈与税非課税枠」2021年4月から最大1,500万円に拡充
- (4) 「グリーン住宅ポイント制度」1戸当たり最大40万円相当
(特例を含めると最大100万円相当)

2021年は住宅取得者にとって大きなチャンスOfYearです。今回は(3)「贈与税非課税枠」と(4)「グリーン住宅ポイント制度」について国土交通省に掲載されている情報を基に整理した内容をご案内致します。



(3) 住宅取得等のための 資金に係る贈与税非課税措置

父母や祖父母などの直系尊属から、
自己の居住の用に供する住宅の新築若しくは取得または、
増改築等のための金銭「住宅取得等資金」を
贈与により取得した場合において、下記の金額までの贈
与につき贈与税が非課税となる制度。

1,200万円

贈与税非課税枠

最大1,500万円

イメージ図 非課税制度

贈与者



贈与



住宅取得等資金

受贈者



暦年課税

- ・基礎控除 (110万円)
- ・基礎控除後の課税価格に応じた税率で税額計算

課税財産



非課税枠を超える贈与分

どちらかを選択

相続時精算課税

- ・特別控除 (2,500万円)
- ・特別控除枠を超える贈与については、一律20%の税率で税額を計算

制度の概要

契約年	消費税率10%が適用される方	
	質の高い住宅	左記以外の住宅（一般住宅）
平成28年1月～平成31年3月		
平成31年4月～令和2年3月	3.000万円	2.500万円
令和2年4月～令和3年12月	1.500万円	1.000万円

契約年	上記以外の方	
	質の高い住宅	左記以外の住宅（一般住宅）
平成28年1月～令和2年3月	1.200万円	700万円
令和2年4月～令和3年12月	1.000万円	500万円

- 1 上記以外の方：消費税率8%の適用を受けて住宅を取得等した方のほか、**個人間売買**により既存住宅を取得等した方。
- 2 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおりです
■令和元年4月～2年3月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方
質の高い住宅；3,000万円、左記以外の住宅（一般住宅）；2,500万円
■その他の方：質の高い住宅；1,500万円、左記以外の住宅（一般住宅）；1,000万円
また、床面積の上限要件（240㎡）は引き続き課されません。
- 3 平成31年3月以前に「上記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能です。

目次

- 受贈者の要件
- 家屋の要件
- 質の高い住宅
- 質の高い住宅を証明する書類
- 確定申告の必要書類
- 各種証明書等について

控除を受けるには
様々な確認が必要です



受贈者の要件

1. 贈与時に **日本国内** に住所を有していること
2. 贈与時に贈与者の **直系卑属** であること
3. 贈与年の1月1日において、**20歳以上** であること
4. 贈与年の合計所得金額が **2,000万円以下** であること
5. 贈与年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の **新築** 若しくは取得又は **増改築等** をすること
6. 贈与年の **翌年3月15日** までにその家屋に **居住** すること、又は、**同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれる** こと



家屋の要件

新築

1. 新築又は取得した住宅の床面積（区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）が **50㎡以上240㎡以下** で、かつ、その家屋の床面積の **2分の1以上** に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること

令和3年1月以後に贈与を受けた場合、**40㎡以上(贈与年の合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限る)**

2. 取得した住宅が次のいずれかに該当すること

1) **建築後使用されたことのないもの**

2) 建築後使用されたことのあるもので、その取得の日以前 **20年以内**（耐火建築物の場合は25年以内）に建築されたもの

3) 建築後使用されたことのあるもので、地震に対する安全性に係る基準に適合するものとして、**耐震基準適合証明書**（家屋の取得の前日2年以内にその証明のための家屋の調査が終了したものに限る）、建設住宅性能評価書の写し（家屋の取得の前日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、等級2又は等級3であるものに限る）、**既存住宅売買瑕疵保険付保証証明書**（家屋の取得の前日2年以内に締結されたものに限る）のいずれかにより証明されたもの

増築

1. 新築又は取得した住宅の床面積（区分所有建物の場合はその専有部分の床面積）が **50㎡以上240㎡以下** で、かつ、その家屋の床面積の **2分の1以上** に相当する部分が受贈者の居住の用に供されるものであること

令和3年1月以後に贈与を受けた場合、**40㎡以上(贈与年の合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限る)**

2. 増改築等の工事が、自己が所有し、かつ、居住している家屋に対して行われたもので、一定の工事に該当することにつき「**増改築等工事証明書**」により証明されたものであること
3. 増改築等の工事に要した費用の額が **100万円以上** であること **ア～ク** のいずれかの工事

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 マンションの場合で、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

質の高い住宅

断熱等性

1.断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上の住宅

耐震等級

2.耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上又は免震建築物の住宅

高齢者配慮

3.高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上の住宅

※各等級は、住宅性能表示制度の性能等級（具体の基準は評価方法基準（平成13年国土交通省告示第1347号））と同じものです
※中古住宅及び増改築等に係る住宅は、評価方法基準のうち、既存住宅に係る基準に適合しているか否かにより判断します。
※平成27年3月31日以前に住宅性能証明書若しくは設計住宅性能評価又は増改築等工事証明書の申請があった場合には、省エネルギー対策等級4の住宅も対象となります。

いずれかの基準に適合する住宅であることにつき、次のいずれかの書類により証明がされたもの

上記基準に適合することを証する書類

新築住宅

- ・住宅性能証明書
- ・建設住宅性能評価書の写し
- ・長期優良住宅認定通知書の写し及び住宅用家屋証明書（の写し）又は認定長期優良住宅建築証明書
- ・低炭素建築物新築等計画認定（の写し）又は認定低炭素住宅建築証明書

中古住宅

- ・住宅性能証明書
- ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し

増改築等

- ・住宅性能証明書
- ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し

質の高い住宅を証明する
いずれかの書類が必要です



確定申告の必要書類

- | | | |
|---------------------|--|--------|
| ① 計算明細書 | ⑥ 受贈者の戸籍の附票の写し | 増改築等のみ |
| ② 受贈者の戸籍謄本 | ⑦ 増改築等工事証明書 | 増改築等のみ |
| ③ 贈与年の所得金額を明らかにする書類 | ⑧ リフォーム工事瑕疵保険付保証明書 | 増改築等のみ |
| ④ 請負・売買契約書 | ⑨ 耐震基準適合証明書、建設住宅性能評価書、既存住宅売買瑕疵保険付保証明書のいずれか | |
| ⑤ 登記事項証明書 | ⑩ 質の高い住宅の基準に適合することを証する書類 | |
- ⑤ 新築住宅
⑤ 中古住宅

※⑨は一定の築後年数（木造20年・耐火建築物25年）を超える中古住宅の場合のみ

⑩は非課税枠の500万円加算を申請する場合のみ

(4) グリーン住宅ポイント制度について

特例を含めると

1戸当たり**最高100万円相当**の
「**グリーン住宅ポイント**」制度がスタート！



制度の概要

高い省エネ性能を有する住宅を取得する者等に対して、商品や追加工事と交換できる**ポイント**を発行することにより、グリーン社会の実現および地域における民需主導の好循環の実現等に資する住宅投資を喚起し、新型コロナウイルス感染症の影響により落ち込んだ経済の回復を図る。

令和2年12月15日（閣議決定日）から令和3年10月31日までに契約を締結した一定の省エネ性能を有する住宅の新築（持家・賃貸）、一定のリフォームや既存住宅の購入が対象

ポイントの発行について

住宅の新築(持家)

対象住宅	発行ポイント	
	基本の場合	特例の場合
①高い省エネ性能等を有する住宅 (認定長期優良住宅、認定低炭素建築物、性能向上計画認定住宅、ZEH)	40万Pt/戸	100万Pt/戸
②省エネ基準に適合する住宅(断熱等級4かつ一次エネ等級4以上を満たす住宅)	30万Pt/戸	60万Pt/戸

* 特例の場合(以下のいずれかに該当)

- ・東京圏から移住※1するための住宅
- ・多子世帯※2が取得する住宅・三世帯同居仕様である住宅※3
- ・災害リスクが高い区域※4から移住するための住宅



既存住宅の購入(持家)

対象住宅	発行ポイント
①空き家バンク登録住宅	30万Pt/戸 (住宅の除却を伴う場合は45万Pt/戸)
②東京圏から移住	
③災害リスクが高い区域※4から移住するための住宅	
④住宅の除却に伴い購入する既存住宅	15万Pt/戸

住宅の新築(賃貸)

対象住宅	発行ポイント
高い省エネ性能を有する(賃貸住宅のトップランナー基準に適合)全ての住戸の床面積が40㎡以上の賃貸住宅	10万Pt/戸

※1 **東京圏から移住**: 一定期間、東京23区内に在住又は東京圏(東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県)(条件不利地域を除く)に在住し東京23区内へ通勤している者が行う東京圏(条件不利地域を除く)以外へ移住

※2 **多子世帯**: 18歳未満の子3人以上を有する世帯

※3 **三世帯同居仕様である住宅**: 調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2つ以上が複数箇所ある住宅

※4 **災害リスクが高い区域**: 土砂法に基づく土砂災害特別警戒区域又は建築基準法に基づく災害危険区域(建築物の建築の禁止が定められた区域内に限る)

※5 若者世帯: 40歳未満の世帯、 ※6) **子育て世帯**: 18歳未満の子を有する世帯

ポイントの発行について

住宅リフォーム(持家・賃貸)

発行ポイント数：**1戸あたり上限30万Pt**

【上限特例①】若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万Ptに引上げ
(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万Ptに引上げ)

【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、
上限を45万Ptに引上げ

対象工事等		発行ポイント	
断熱改善	窓・ドア	ガラス	0.2～0.7万Pt/枚
		内外窓	1.3～2万Pt/箇所
		ドア	ドア 2.4, 2.8万Pt/箇所
	外壁、 屋根・天井又は 床	外壁	5, 10万Pt/戸
		屋根・天井	1.6, 3.2万Pt/戸
		床	3, 6万Pt/戸
エコ住宅 設備	太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器	2.4万Pt/戸	
	節水型トイレ	1.6万Pt/台	
	節湯水栓	0.4万Pt/台	
耐震改修		15万Pt/戸	
バリアフリー 改修	手すり	0.5万Pt/戸	
	段差解消	0.6万Pt/戸	
	廊下幅等拡張	2.8万Pt/戸	
	ホームエレベーター設置	15万Pt/戸	
	衝撃緩和畳の設置	1.7万Pt/戸	
リフォーム瑕疵保険等への加入		0.7万Pt/契約	

い
ず
れ
か
必
須

任
意

※既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント
※上記算定特例を除いた発行ポイント数が5万Pt未満のものはポイントの発行対象外

ポイントの交換対象商品等

- ① 「新たな日常」に資する商品
- ② 省エネ・環境配慮に優れた商品
- ③ 防災関連商品
- ④ 健康関連商品
- ⑤ 家事負担軽減に資する商品
- ⑥ 子育て関連商品
- ⑦ 地域振興に資する商品



追加工事ポイントの交換

注文住宅の新築、新築分譲住宅の購入、既存住宅の購入、リフォーム又は賃貸住宅の新築の場合、取得したポイントは、一定の要件に適合する追加工事に交換が可能です。以下のような追加工事を対象とする予定です。

(1) 「新たな日常」に資する追加工事

- ・ワークスペース設置工事
- ・音環境向上工事
- ・空気環境向上工事
- ・菌・ウイルス拡散防止工事
- ・家事負担軽減に資する工事

(2) 防災に資する追加工事

ポイントを
追加工事に
交換が可能



ポイント交換の概要

追加工事へのポイント交換とは

対象住宅の新築、購入又はリフォームにより発行されたポイントを、当該工事等を行う工事施工者等が追加的に実施する工事の費用に充当するもの

【対象住宅の新築に併せて、追加的にリビングにワークスペースの設置工事を行った場合の例】

ポイント発行申請(代理申請)

工事施工者(代理申請者)

事務局

ポイントが
発行される
対象住宅の新築



ワークスペース
の設置工事
(ポイント分を充当)

ポイント
対象工事

対象追加工事

ポイント相当の
代金支払
(工事完了後)

※ポイントの一部を追加工事に充当し、
残りを商品交換に利用することも可能です。

住宅取得者(申請者)

- ※ 追加工事へのポイント交換を利用する場合は、「ポイント発行申請」と同時に追加工事へのポイント交換申請をして頂く必要があります。
- ※ 追加工事へのポイント交換で申請されたポイント相当の代金支払いは、「工事完了後」です。
- ※ 工事完了前にポイント発行申請を行った場合、ポイントを商品に交換する場合は異なり、完了報告を令和4年1月15日までにを行う必要があります。
- ※ 分離発注（工事施工者が複数）の場合は、追加工事へのポイント交換は利用できません。