

Ⅶ .

贈与税の非課税措置編

1. 概要

1-1. 増改築等の減税制度

増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置 …………… P.246

1-2. 対象となるリフォームとは

1) 対象となるリフォームの種類 …………… P.247

2) 減税制度の告示・通達 …………… P.248

1-3. 減税額の計算

贈与税の納付税額 …………… P.249

1-4. 手続きの流れ

贈与税の非課税措置の要件と手続き …………… P.250

2. 建築士の証明手続き

2-1. 必要となる証明書

贈与税の非課税措置の証明書の種類と発行の流れ …………… P.252

2-2. 証明書の発行

増改築等工事証明書(贈与税の非課税措置用) 記載例 …………… P.254

3. その他

3-1. 既存住宅の取得時に必要となる証明書

1) 証明書の種類と発行の流れ(贈与税の非課税措置用) …………… P.257

2) 耐震基準適合証明書(贈与税の非課税措置用) 記載例 …………… P.259

3) 耐震基準適合証明申請書 仮申請書(贈与税の非課税措置用) 記載例…………… P.261

増改築等のリフォームを対象とした税の優遇措置には、次の制度があります。

贈与税の非課税措置

平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間、満20歳以上（贈与を受けた年の1月1日時点）の個人が親や祖父母などから住宅取得等資金を受けた場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。

| 制度の概要 | 贈与税の非課税措置 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------|--|-------------|------------|-------------|-----|----------------|--|------------|--|----------|-------------|----------|-------------|---------------|---|---|---------|-------|----------------|---------|---------|---------|-------|-------------|---------|---------|---------|-------|--------------|---------|-------|-------|-------|
| | 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 制度期間 | 住宅取得等資金に係る贈与を受ける期間が平成27年1月1日～令和3年12月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 対象となるリフォーム | 資金の贈与を受けて行う一定の住宅リフォーム <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 10px;">対象となる住宅、工事等の 詳細はP.250へ</div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 非課税枠の上限額 | <p style="text-align: center;">[非課税枠]</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">契約年</th> <th colspan="2">消費税率10%が適用される方</th> <th colspan="2">左記以外の方(※1)</th> </tr> <tr> <th>質の高い住宅※2</th> <th>左記以外の住宅(一般)</th> <th>質の高い住宅※2</th> <th>左記以外の住宅(一般)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平成28年1月～31年3月</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">—</td> <td style="text-align: center;">1,200万円</td> <td style="text-align: center;">700万円</td> </tr> <tr> <td>平成31年4月～令和2年3月</td> <td style="text-align: center;">3,000万円</td> <td style="text-align: center;">2,500万円</td> <td style="text-align: center;">1,200万円</td> <td style="text-align: center;">700万円</td> </tr> <tr> <td>令和2年4月～3年3月</td> <td style="text-align: center;">1,500万円</td> <td style="text-align: center;">1,000万円</td> <td style="text-align: center;">1,000万円</td> <td style="text-align: center;">500万円</td> </tr> <tr> <td>令和3年4月～3年12月</td> <td style="text-align: center;">1,200万円</td> <td style="text-align: center;">700万円</td> <td style="text-align: center;">800万円</td> <td style="text-align: center;">300万円</td> </tr> </tbody> </table> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 10px;">控除額の計算方法は P.249へ</div> | | | | 契約年 | 消費税率10%が適用される方 | | 左記以外の方(※1) | | 質の高い住宅※2 | 左記以外の住宅(一般) | 質の高い住宅※2 | 左記以外の住宅(一般) | 平成28年1月～31年3月 | — | — | 1,200万円 | 700万円 | 平成31年4月～令和2年3月 | 3,000万円 | 2,500万円 | 1,200万円 | 700万円 | 令和2年4月～3年3月 | 1,500万円 | 1,000万円 | 1,000万円 | 500万円 | 令和3年4月～3年12月 | 1,200万円 | 700万円 | 800万円 | 300万円 |
| 契約年 | 消費税率10%が適用される方 | | 左記以外の方(※1) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 質の高い住宅※2 | 左記以外の住宅(一般) | 質の高い住宅※2 | 左記以外の住宅(一般) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 平成28年1月～31年3月 | — | — | 1,200万円 | 700万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 平成31年4月～令和2年3月 | 3,000万円 | 2,500万円 | 1,200万円 | 700万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 令和2年4月～3年3月 | 1,500万円 | 1,000万円 | 1,000万円 | 500万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 令和3年4月～3年12月 | 1,200万円 | 700万円 | 800万円 | 300万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 非課税の対象期間 | 贈与を受けた年分 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 申告の窓口 | 税務署(贈与を受けた年の翌年の申告期間) <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; display: inline-block; margin-top: 10px;">手続きの流れは P.250へ</div> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※1 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得した方。

※2 質の高い住宅とは、①一定の省エネルギー性、②一定の耐震性、③一定のバリアフリー性、のいずれかの基準に適合する住宅をいい、詳細はP.249、第8号工事を参照

※ 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。

・平成31年4月～令和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);2,500万円

・その他の期間に契約を行う方:質の高い住宅;1,500万円、左記以外の住宅(一般);1,000万円

また、床面積の上限要件(240㎡)は引き続き課さない。

※ 平成31年3月以前に「左記以外の方」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。

「住宅ローン減税」と「贈与税の非課税措置」を併用することはできません。住宅ローン減税の控除額を算出する際は、工事費用の額から贈与の特例を受ける部分の金額を控除します。

贈与税の非課税措置の対象となるリフォームは次の通りです。

通達編「増改築等工事証明書 贈与税用」参照のこと

| 対象となるリフォームの種類 【租税特別措置法施行令第40条の4の2第4項他】 | |
|---|--|
| 第1号工事 (増改築等) | <p>増築、改築、建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第14号に規定する大規模の修繕又は同条第15号に規定する大規模の模様替え</p> <p>・既存建築物と一体でなければ生活を営めず単独では住宅機能を有しない別棟の建物も該当 ・大規模修繕・模様替えとは建築物の主要構造部(壁、柱、床、梁、屋根又は階段)の1種以上について行う過半の修繕・模様替え</p> |
| 第2号工事 (増改築等) | <p>マンション等の区分所有する部分について行う次に掲げるいずれかの一定の修繕又は模様替え</p> <p>① 主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替え ② 主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替え ③ 間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え (その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る) ④ 主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え(遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る)</p> |
| 第3号工事 (増改築等) | <p>家屋のうち居室、調理室、浴室、便所その他の室で国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるものの一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え</p> |
| 第4号工事 (耐震) | <p>建築基準法施行令(昭和25年政令第338号)第3章及び第5章の4の規定又は国土交通大臣が財務大臣と協議して定める地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕又は模様替え</p> |
| 第5号工事 (バリアフリー) | <p>国土交通大臣が財務大臣と協議して定める高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための修繕又は模様替え</p> <p>①通路又は出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良 ⑤手すりの取り付け ⑥床の段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧床材の取替</p> |
| 第6号工事 (省エネ) | <p>国土交通大臣が財務大臣と協議して定めるエネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替え</p> |
| 第7号工事 (給排水管 雨水の浸入防止) | <p>給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替え(リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されたもの)</p> |
| 第8号工事 | <p>「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え</p> <p>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 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 ③高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の住宅</p> |

当該改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす設備の取替え又は取り付けに係る改修工事を含まず。

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネルギーリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

| 贈与税の非課税措置 | |
|-----------|---|
| 告示 | <ul style="list-style-type: none"> ● 500万円加算の対象となる住宅の基準 平成24年国土交通省告示第389号 ● 住宅性能証明書 平成24年国土交通省告示第390号 ● 対象工事 平成21年 国土交通省告示第683号 ● 対象工事 平成27年 国土交通省告示第480号 ● 対象工事 平成27年 国土交通省告示第481号 ● 第3工事の対象となる室 平成21年 国土交通省告示第682号 ● 増改築等工事証明書（住宅取得等資金の贈与の特例用）平成24年国土交通省告示第391号 ● 保証保険契約 平成27年国土交通省告示第482号 <p>東日本大震災の被災者の方用</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 500万円加算の対象となる住宅の基準 平成24年国土交通省告示第392号 ● 住宅性能証明書（東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例用）平成24年国土交通省告示第393号 ● 増改築等工事証明書（東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例用）平成24年国土交通省告示第394号 ● 保証保険契約 平成27年国土交通省告示第485号 <p>既存住宅取得後に耐震改修工事を行う場合</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 取得の日までに必要な書類 平成26年国土交通省告示第430号 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震基準適合証明申請書仮申請書（別表1） ・建設住宅性能評価仮申請書（別表2） ● 居住の日等までに必要な書類 平成26年国土交通省告示第431号 <p>既存住宅取得後に耐震改修工事を行う場合（東日本大震災の被災者の方用）</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 取得の日までに必要な書類 平成26年国土交通省告示第438号 <ul style="list-style-type: none"> ・耐震基準適合証明申請書仮申請書（別表1） ・建設住宅性能評価仮申請書（別表2） ● 居住の日等までに必要な書類 平成26年国土交通省告示第439号 |
| 通達 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「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に係る平成27年度税制改正」について 平成27年4月1日付（国住政第123号） |

| 既存住宅の取得 | |
|---------|--|
| 告示 | <ul style="list-style-type: none"> ● 耐震基準適合証明書 平成21年国土交通省告示第685号 <p>東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 耐震基準適合証明書（東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例用）平成23年国土交通省告示第1292号 |
| 通達 | <ul style="list-style-type: none"> ● 「建築士等の行う証明」について 平成17年4月1日付（国住備第2号／国住生第1号／国住指第4号） |

贈与を受けた方が贈与税の申告をする際には、「相続時精算課税」と「暦年課税」のいずれかを選択します。

① 相続時精算課税とは

相続時精算課税は、贈与時に贈与財産に対する贈与税を納め、その贈与者が亡くなった時、その贈与財産と相続財産とを合計した価額を基に計算した相続税額から、既に納めた贈与税相当額を控除する方式です。

相続時精算課税 = 課税価格 × 20%

課税価格

| | | |
|--------------------------|--|---|
| 住宅取得等資金 | | 円 |
| - 非課税枠 P.248参照 | | 円 |
| - 特別控除額 ※1 25,000,000 | | 円 |
| = 課税価格 | | 円 |

※1 特別控除額について
前年以前において控除している場合には
その残額となります。

税率 20% = 納付税額 円

② 暦年課税とは

父母や祖父母などから贈与を受ける場合に、贈与を受けた年ごとに贈与税を納税する方法です。

暦年課税 = 課税価格(基礎控除後) × 税率※2 - 控除額※3

課税価格

| | | |
|----------------------|--|---|
| 住宅取得等資金 | | 円 |
| - 非課税枠 P.248参照 | | 円 |
| - 基礎控除額 1,100,000 | | 円 |
| = 課税価格 | | 円 |

【特例贈与財産用】 ※2※3 税率・控除額

| 区 分 | 200万円以下 | 400万円以下 | 600万円以下 | 1,000万円以下 |
|-------|---------|---------|---------|-----------|
| 特例税率 | 10% | 15% | 20% | 30% |
| 控 除 額 | - | 10万円 | 30万円 | 90万円 |

| 区 分 | 1,500万円以下 | 3,000万円以下 | 4,500万円以下 | 4,500万円超 |
|-------|-----------|-----------|-----------|----------|
| 特例税率 | 40% | 45% | 50% | 55% |
| 控 除 額 | 190万円 | 265万円 | 415万円 | 640万円 |

税率※2 × 課税価格 - 控除額※3 = 納付税額 円

適用要件

| 区 分 | 相続時精算課税 | 暦年課税 |
|--------|---|---------------------------------|
| 贈与者 | 祖父母・父母 | 父母・祖父母など直系尊属 |
| 受贈者 | 国内に住所を有し、その年の1月1日において20歳以上の子・孫(相続時精算課税制度を選択した祖父母・父母からの贈与) | 国内に住所を有しその年の1月1日において20歳以上の子、孫など |
| 贈与者の年齢 | 住宅取得資金については年齢制限なし。ただし一般の相続時精算課税制度の適用は60歳以上 | 制限なし |

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネルギーリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

リフォーム資金に係る贈与税の非課税措置の適用要件と、必要となる手続きを確認しましょう。

1

贈与税の非課税措置について消費者に紹介する場合は、以下の要件を満たしているかどうかを確認します。

住宅の要件

以下の全てに該当すること

- リフォームを行う方が所有し、居住する家屋
*居住用家屋を2以上所有する場合は、主として居住している家屋に限定
- リフォーム後の家屋の床面積(登記簿表示)が50㎡以上240㎡以下
*マンション等は区分所有床面積で判断
*東日本大震災の被災受贈者の適用については50㎡以上、上限なし
- 家屋の床面積の1/2以上が専ら居住用の家屋
(併用住宅の場合)

工事の要件

以下の全てに該当すること

- 第1号～8号工事のいずれかの工事であること
- 上記の工事費用が100万円(税込)以上であること
- リフォームの総額のうち、居住用部分のリフォームにかかる費用が1/2以上であること
(併用住宅の場合)

対象工事の詳細は
P.247 へ

適用要件を確認する

その他の要件

以下の全てに該当すること

- 平成27年1月1日から令和3年12月31日までの間にリフォーム等資金の贈与をうけてリフォームを行ったもの
- 贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること
- 適用の対象となるリフォームであることが、工事完了後に増改築等工事証明書(住宅取得資金の贈与の特例用)などにより証明されること
- 【相続時精算課税を適用する場合のみ】
贈与を受けた方(受贈者)が贈与を受けた年の1月1日において20歳以上であり、父母、祖父母からの贈与であること
- 【暦年課税を適用する場合のみ】
贈与を受けた方(受贈者)が贈与を受けた年の1月1日において20歳以上であり、父母、祖父母など直系尊属からの贈与であること
- 贈与を受けた年の翌年3月15日までに工事等を行い、同日までに居住すること
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

証明書については
P.254～256 へ

*他の税の優遇制度と併用する場合は、以上の要件を満たしていても当該制度の適用を受けられない場合があります。詳しくは税務署等にご確認ください。

*東日本大震災の被災受贈者が適用する場合は、税制上の追加措置があります。詳しくは税務署等にご確認ください。

申告に必要な書類を準備します。

【増改築の場合】

①消費者が用意するもの

- 受贈者の戸籍謄本
- その年の所得金額を明らかにする書類
- 受贈者の戸籍附票の写し

②リフォーム会社が用意するもの

- 工事請負契約書の写し

* その他証明書発行に必要な書類があります。

③建築士(建築士事務所に属する建築士に限る)等が用意するもの(第8号工事に係るものを除く)

- 増改築等工事証明書^{※1} (住宅取得資金の贈与の特例用)

証明書発行に必要な書類については P.252 へ

④指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人が用意するもの

- 増改築等工事証明書^{※1} (住宅取得資金の贈与の特例用)
- 住宅性能証明書又は建設住宅性能評価書の写し^{※2}
- リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約書^{※3}

証明書の発行の手続きについては P.252 へ

※1 第1号工事のみ当該リフォームの確認済証又は検査済証がある場合はそれらの写しで可

※2 500万円加算を申請する場合のみ。但し、第8号工事に係る増改築等工事証明書で代替可

※3 第7号工事の場合のみ。但し住宅瑕疵担保責任保険法人のみ発行可

【参考】中古住宅を取得する場合の建物要件

1. 耐火建築物は築25年以内の建物
2. 1以外の建築物は築20年以内の建物
3. 1と2以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・「耐震基準適合証明書」(住宅の取得の日前2年以内に家屋調査が終了したもの)
 - ・「住宅性能評価書の写し」(住宅の取得の日前2年以内に評価されたもの)
 - ・「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証証明書」(住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの)
4. 現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合、所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが証明された建物
 - ・手続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、又は仮申請を行う(引渡しまで)
 - ・手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける(耐震改修工事完了後入居の日まで)

証明書の発行の手続きについては P.257 へ

税務署へ提出(確定申告をする)

- 上記書類
- 確定申告書
- 計算明細書

* 申告期間は贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までの間となります。

※マイナンバー制度導入により、平成28年1月1日の属する年分以降の申告書等にマイナンバーの記載+本人確認書類の提示又は写しの添付が必要となります。

| 贈与税の非課税措置 | |
|-------------------|--|
| | <p>工事の種類により必要となる証明書が異なります(②と③はいずれかを選択)。</p> <p>①増改築等工事証明書※1 (住宅取得等資金の贈与の特例用) 平成24年国土交通省告示第391号において、その様式が定められています。</p> <p>②住宅性能証明書※2 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、耐震等級2以上又は免震建築物、高齢者等配慮対策等級(専用部分) 3以上の住宅の証明になります。 平成24年国土交通省告示第390号において、その様式が定められています。</p> <p>③建設住宅性能評価書の写し※3 耐震等級2以上もしくは免震建築物、高齢者等配慮対策等級(専用部分) 3以上の住宅の証明になります。</p> <p>④リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約書 第7号工事(給排水管・雨水への浸入防止)の場合に必要なになります。</p> |
| 証明書の発行者 | <p>以下となります。</p> <p>①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士(増改築等工事証明書(第8号工事に係るものを除く)のみ)※4 *リフォーム事業者が建築士事務所登録をしていない場合は、建築士事務所に依頼して証明書を発行してもらうか、②～④の機関に発行を依頼する必要があります(②～④は証明書の発行業務を行っているかどうかの事前確認が必要です)。</p> <p>②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人</p> <p>・増改築等工事証明書:①～④ ・住宅性能証明書:②～④ ・建設住宅性能評価書:③ ・リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約書:④</p> |
| 証明書の発行前に確認する書類等の例 | <p><input type="checkbox"/> 増改築等を行った家屋の登記事項証明書等 家屋の家屋番号及び所在地、居住者が所有者であること、家屋の床面積の要件を満たしていることを確認</p> <p><input type="checkbox"/> 工事請負契約書の写し(左記書類がない場合は、領収書及び工事前後の写真で確認) 改修年月日、改修事実を確認</p> <p><input type="checkbox"/> 工事費用内訳書等 100万円以上のリフォームであることや、工事費用の額を確認</p> <p><input type="checkbox"/> 設計図書その他設計に関する書類等 適用対象となる工事を行っていることを確認</p> <p><input type="checkbox"/> リフォーム工事瑕疵担保責任保険の付保証明書 第7号工事に該当する場合</p> |

贈与税の非課税措置の各種証明書について

※1 増改築等工事証明書について

- ・増改築等工事証明書は、工事内容によって発行主体が異なりますのでご注意ください。(発行に際しては手数料が必要となります)。
- ・増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は大規模の模様替えのうち、建築確認を伴うリフォームの場合は、増改築等工事証明書に代えて申告の際に「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しを提出すれば、「増改築等工事証明書」は不要です。

※2 住宅性能証明書について

- ・指定確認検査機関
- ・登録住宅性能評価機関
- ・住宅瑕疵担保責任保険法人

上記のいずれかが発行するものです(発行に際しては手数料が必要となります)。一般社団法人住宅性能評価・表示協会のホームページに、発行業務会員機関の一覧を掲載しています。

住宅性能評価・表示協会

検索

※3 建設住宅性能評価書について

- ・登録住宅性能評価機関が交付するものです(交付に際しては手数料が必要となります)。
- ・次の2要件①②を満たすものを提出した場合に限り有効となります。

- ①住宅の評価が、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、又は、耐震等級2以上又は、免震建築物若しくは、高齢者等配慮対策等級3以上である旨が証明されたもの
- ②中古住宅を取得する場合には、その取得の前日2年以内又は取得の日以降に評価されたもの

※4 贈与税の非課税限度額の加算対象工事(第8号工事)の証明について

従来の非課税の対象工事(第1～7号工事)については、建築士事務所の建築士が証明書を発行することができますが、限度額の加算対象工事である一定の省エネ性、耐震性又はバリアフリー性に関する基準に適合させる第8号工事を行った場合は、建築士が工事内容を証明することができません。したがって、受贈者は指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかに両証明書の発行申請をする必要があります。

贈与税の非課税措置の手続きの流れ

上記については、住宅ローン減税の手続きの流れと同じため、そちらでご確認下さい。

P.230 住宅ローン減税の手続きの流れを参照のこと

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

**贈与税の非課税措置の増改築等工事を行った場合
（平成27年1月～令和3年12月に贈与を受けた場合）**

工事内容:①屋根全体の瓦の葺き替え【第1号工事】
②和室4.5畳、リビング、ダイニング、キッチンの全面改修【第3号工事】
③耐震補強工事【第4号工事】 ④解体、仮設、養生等の付帯工事
工事費用:11,000,000円(税、経費込)

別表

増改築等工事証明書
(住宅取得等資金の贈与の特例用)

| | | | |
|-----------|-------|----------------------|--|
| 証明申請者 | 住所 | 東京都千代田区〇〇〇 | |
| | 氏名 | リフォーム 太郎 | |
| 家屋番号及び所在地 | | 東京都千代田区〇〇〇 | |
| 木造又は非木造の別 | | 木造 | |
| 工事の種別及び内容 | 工事の種別 | 第1号工事 | 1 増築 2 改築 ③ 大規模の修繕 4 大規模の模様替 |
| | | 第2号工事 (第1号工事以外) | 1 床の過半の修繕又は模様替 2 階段の過半の修繕又は模様替 3 間仕切壁の過半の修繕又は模様替 4 壁の過半の修繕又は模様替 |
| | | 第3号工事 (第1・2号工事以外) | 次のいずれかの一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替 ① 居室 ② 調理室 3 浴室 4 便所 5 洗面所 6 納戸 7 玄関 8 廊下 |
| | | 第4号工事 (第1～3号工事以外) | 次の規定又は基準に適合させるための修繕又は模様替 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ② 地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準 |
| | | 第5号工事 (第1～4号工事以外) | 高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造及び設備の基準に適合させるための次のいずれかに該当する修繕又は模様替 1 通路又は出入口の拡幅 2 階段の勾配の緩和 3 浴室の改良 4 便所の改良 5 手すりの取付 6 床の段差の解消 7 出入口の戸の改良 8 床材の取替 |
| | | 第6号工事 (第1～5号工事以外) | エネルギーの使用の合理化に資する修繕又は模様替 1 窓の断熱性を高める工事 上記1と併せて行う次のいずれかに該当する修繕又は模様替 2 天井等の断熱性を高める工事 3 壁の断熱性を高める工事 4 床等の断熱性を高める工事 |
| | | 第7号工事 (第1～6号工事以外) | 1 給水管に係る修繕又は模様替 2 排水管に係る修繕又は模様替 3 雨水の浸入を防止する部分に係る修繕又は模様替 |
| | | 第8号工事 (第1～7号工事以外) | 次の基準に適合させるための修繕又は模様替 1 評価方法基準第5の5の5-1(4)の等級4の基準に適合していること 2 評価方法基準第5の5の5-2(4)の等級4又は等級5の基準に適合していること 3 評価方法基準第5の1の1-1(4)の等級2又は等級3の基準に適合していること 4 評価方法基準第5の1の1-3(4)の免震建築物の基準に適合していること 5 評価方法基準第5の9の9-1(4)の等級3、等級4又は等級5の基準に適合していること |

工事を行った住所の建物登記簿に記載された家屋番号と所在地を記載します。

現行の耐震基準に基づいた工事

耐震診断による耐震補強工事

| | | | | |
|------|-------|-------|-------|-------|
| 地域区分 | 1 1地域 | 2 2地域 | 3 3地域 | 4 4地域 |
| | 5 5地域 | 6 6地域 | 7 7地域 | 8 8地域 |

| | |
|-------|--|
| 工事の内容 | <p>【第1号工事】屋根の修繕工事 ・既存屋根の全ての瓦を新しい瓦に葺き替え</p> <p>【第3号工事】LDK及び洋室(収納を含む)の床・壁・天井の全面改修 ・LDKの間仕切りを撤去し一部屋にして、キッチンセットを交換 ・和室4.5畳を洋室に改修し、押入れを収納に改修</p> <p>【第4号工事】耐震補強工事 ・精密診断法による上部構造評点が1.0以上になる耐震改修</p> |
|-------|--|

(注) 第8号工事については、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人に限って証明できるものとする。

(イ) 贈与税の非課税措置、又は(ロ) 相続時精算課税の特例に証明書発行者が丸を付ける。

上記の工事が租税特別措置法施行令

- (イ) 第40条の4の2第4項第1号に規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、同項第2号に規定する修繕若しくは模様替、同項第3号に規定する修繕若しくは模様替、同項第4号に規定する修繕若しくは模様替、同項第5号に規定する修繕若しくは模様替、同項第6号に規定する修繕若しくは模様替、同項第7号に規定する修繕若しくは模様替又は同項第8号に規定する修繕若しくは模様替
- (ロ) 第40条の5第4項第1号に規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、同項第2号に規定する修繕若しくは模様替、同項第3号に規定する修繕若しくは模様替、同項第4号に規定する修繕若しくは模様替、同項第5号に規定する修繕若しくは模様替、同項第6号に規定する修繕若しくは模様替、同項第7号に規定する修繕若しくは模様替又は同項第8号に規定する修繕若しくは模様替

に該当することを証明します。

証明を行った方の情報を記載してください。(以下のいずれかの選択制)

押印は認印でも構いません。

〇〇年〇〇月〇〇日

| | | | | |
|---|--------------------------------------|----------------------------------|------------------------------|--------|
| 証明を行った建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人 | 氏名又は名称 | 増改築 一郎 | | 印 |
| | 一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別 | 一級建築士 | 登録番号 | △△-□□□ |
| | 登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合) | | | |
| 建築士が証明を行った場合の当該建築士の属する建築士事務所 | 指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人の場合 | 指定・登録年月日 | | |
| | | 指定・登録番号(指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関の場合) | | |
| | | 指定をした者(指定確認検査機関の場合) | | |
| 指定確認検査機関が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者 | 名称 | 株式会社増改築一郎建築士事務所 | | |
| | 所在地 | 東京都千代田区□□□ | | |
| | 一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別 | 一級建築士事務所 | | |
| | 登録年月日及び登録番号 | △△-×××× | | |
| 建築士 | 氏名 | | 登録番号 | |
| | 一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別 | | 登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合) | |
| | 建築基準適合判定資格者の場合 | | 登録番号 | |
| | | | 登録を受けた地方整備局等名 | |

| | | | | |
|---|-------------|----------------------|----------------|------------------------------|
| 登録住宅性能評価機関が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者 | 氏名 | | 登録番号 | 登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合) |
| | 建築士の場合 | 一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別 | | |
| 住宅瑕疵担保責任保険法人が証明を行った場合の調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者 | 氏名 | | 登録番号 | 登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合) |
| | 建築士の場合 | 一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別 | | |
| 建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者 | 建築基準適合判定資格者 | | 合格通知日付又は合格証書日付 | |
| | 検定合格者の場合 | | 合格通知番号又は合格証書番号 | |

(用紙 日本産業規格 A4)

証明書の発行手続き

リフォームの他、一定の既存住宅の取得時においても住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置の適用を受けることができます。

*当該家屋の取得日以前の築年数の要件(耐火建築物:25年以内、非耐火建築物:20年以内)を満たす場合や、当該家屋について耐震等級に係る評価が等級1、2又は3である住宅性能評価書が住宅取得日前2年以内に交付されている場合は、耐震基準適合証明書を要しません。

| 贈与税の非課税措置 | |
|--|---|
| 耐震基準適合証明書 | 既存住宅に係る建設住宅性能評価書 又は 既存住宅売買瑕疵保険付保証書 |
| <ul style="list-style-type: none"> ●築25年超の耐火建築物、又は築20年超の非耐火建築物である家屋の取得の場合 建物が地震に対する安全性基準に適合するものとして、家屋の取得日前2年以内の証明書が必要です。 平成21年国土交通省告示685号において様式が定められています。 ●現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合 所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが必要です。 ・手続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、又は仮申請を行う(引渡しまで) ・手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける(耐震改修工事完了後入居の日まで) | <ul style="list-style-type: none"> ●建設住宅性能評価書 耐震等級又は免震建築物であることを証明するものです。家屋の取得日前2年以内に家屋の調査が完了又は評価されていること。 ●既存住宅売買瑕疵保険付保証書 住宅の取得の日前2年以内に締結されていること。 |
| 証明書の発行者 | 以下①～④のいずれか |
| | 建設住宅性能評価書:以下③ 既存住宅売買瑕疵保険付保証書:以下④ 注:建築士による当該証明書の発行はできません。 |
| 発行前に確認する書類等の例 | ①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 ②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人 *証明業務を行っていない機関等もあります。 |
| | <input type="checkbox"/> 家屋の登記事項証明書 <input type="checkbox"/> 設計図書その他設計に関する書類等 (非課税枠加算対象家屋である場合は、その性能が確認できる書類等) <input type="checkbox"/> 過去に行われた耐震診断又は耐震改修に関する書類がある場合は当該書類 <input type="checkbox"/> 建築確認済証がある場合は当該書類 |

証明書の様式は、別冊の告示編に掲載しています。

また、当協議会又は国土交通省ホームページからダウンロードできます。

| | | | | | |
|--------------|------------|-----------|-------|--------|-----------|
| 住宅リフォーム推進協議会 | リフォームの減税制度 | 検索 | 国土交通省 | 各税制の概要 | 検索 |
|--------------|------------|-----------|-------|--------|-----------|



耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネルギーリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

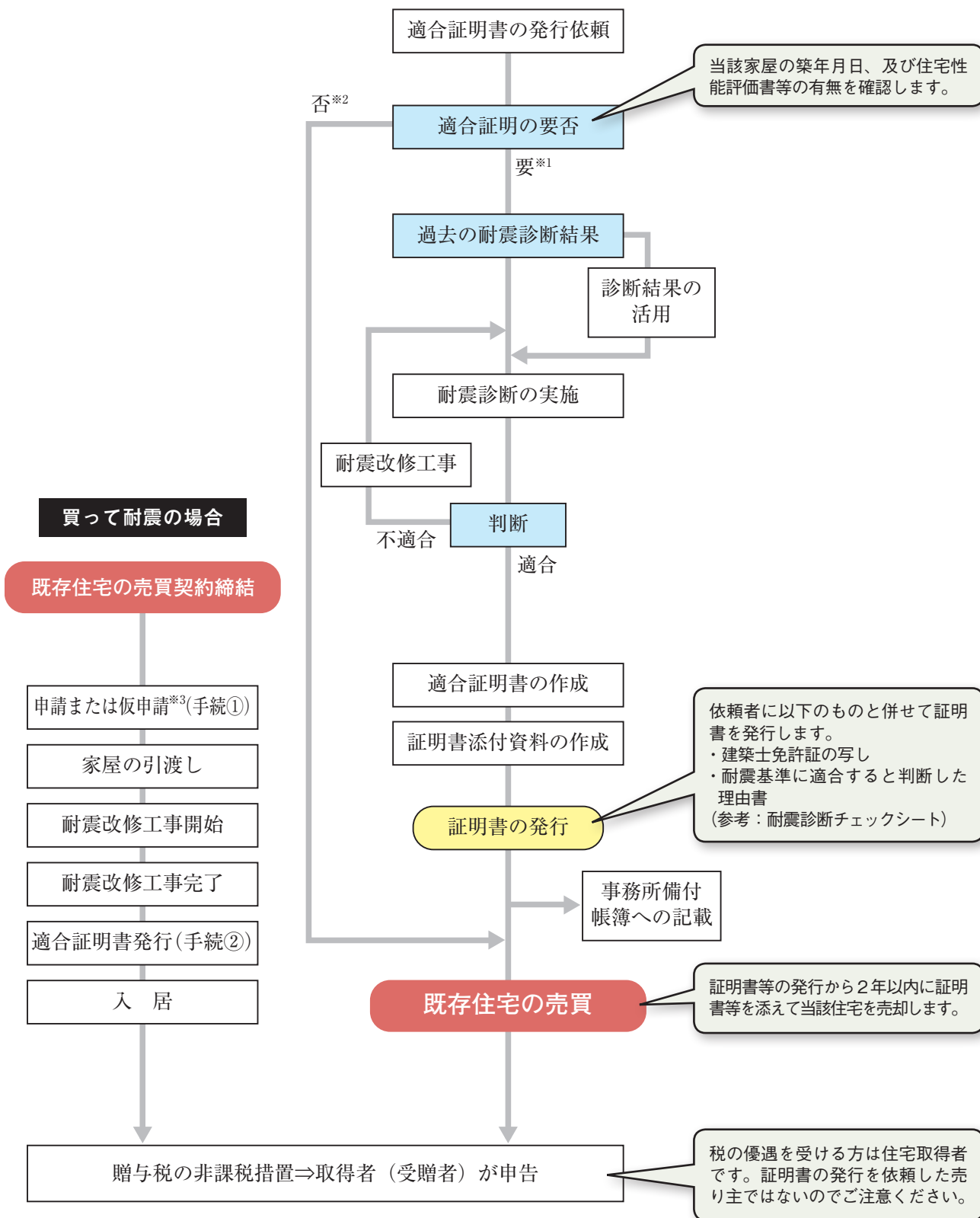
贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

耐震基準適合証明書が必要な場合の手順

建築士が証明書を発行する際の流れは以下のようになります。



※1 非耐火：築20年超、耐火：築25年超

※2 非耐火：築20年以内、耐火：築25年以内又は有効期限(2年)内の証明書若しくは既存住宅性能評価書(耐震等級1以上)あり

※3 耐震基準適合証明書の申請書/仮申請書は、証明書発行者に対して提出します。

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

贈与税の非課税措置用

別表

証明書の発行依頼者の住所と氏名について、作成する日の現状により記載してください。

耐震基準適合証明書

| | | |
|-----------|---|------------|
| 証明申請者 | 住所 | 東京都千代田区〇〇〇 |
| | 氏名 | リフォーム 太郎 |
| 家屋番号及び所在地 | 東京都千代田区〇〇〇 | |
| 家屋調査日 | 〇〇年〇〇月〇〇日 | |
| 適合する耐震基準 | 1 建築基準法施行令第3章及び第5章の4の規定 ② 地震に対する安全性に係る基準 | |

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

1. 建築基準法施行令の耐震基準に適合するもの
 2. 建築物の耐震改修の促進に関する法律の耐震基準に適合するもの
 のいずれか適合する番号に○を記載してください。

上記の家屋が租税特別措置法施行令

- (イ) 第23条第5項
- (ロ) 第24条の2第3項第1号
- (ハ) 第26条第2項
- ② (ニ) 第40条の4の2第2項
- (ホ) 第40条の5第2項

に定める地震に対する安全性に係る基準に適合することを証明します。

活用する税の制度の番号に○を記載してください。
 (イ) 空き家譲渡所得の特別控除
 (ロ) 買換時の長期譲渡所得課税
 (ハ) 住宅ローン減税
 (ニ) 贈与税の非課税措置
 (ホ) 贈与税相続時精算課税

| | |
|-------|-----------|
| 証明年月日 | 〇〇年〇〇月〇〇日 |
|-------|-----------|

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の1~4のいずれかの選択制)

1. 証明者が建築士事務所に属する建築士の場合

押印は認印でも構いません。

| | | | |
|---------------------|-------------------------------|-----------------|-------------|
| 証明を行った建築士 | 氏名 | 増改築 一郎 | 印 |
| | 一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別 | 一級建築士 | 登録番号 △△-□□□ |
| 証明を行った建築士の属する建築士事務所 | 名称 | 株式会社増改築一郎建築士事務所 | |
| | 所在地 | 東京都千代田区□□□ | |
| | 一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別 | 一級建築士事務所 | |
| | 登録年月日及び登録番号 | △△-×××× | |

2. 証明者が指定確認検査機関の場合

| | | | | |
|-------------------|------------------------|--|--|---------------------------|
| 証明を行った指定確認検査機関 | 名称 | | | 印 |
| | 住所 | | | |
| | 指定年月日及び指定番号 | | | |
| | 指定をした者 | | | |
| 調査を行った建築士又は建築士事務所 | 氏名 | | | |
| | 建築士 一級建築士、二級建築士又は木造建築士 | | | 登録番号 |
| | | | | 登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士) |

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネルギーリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

3. 証明者が登録住宅性能評価機関の場合

| | | | | |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|--|
| 証明を行った登録住宅性能評価機関 | 名 称 | | 印 | |
| | 住 所 | | | |
| | 登録年月日及び登録番号 | | | |
| | 登録をした者 | | | |
| 調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者 | 氏 名 | | | |
| | 建築士の場合 | 一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別 | 登 録 番 号 | |
| | | | 登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合) | |
| | 建築基準適合判定資格者検定合格者の場合 | | 合格通知日付又は合格証書日付 | |
| | | 合格通知番号又は合格証書番号 | | |

4. 証明者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

| | | | | |
|-----------------------------|---------------------|----------------------|------------------------------|--|
| 証明を行った住宅瑕疵担保責任保険法人 | 名 称 | | 印 | |
| | 住 所 | | | |
| | 指 定 年 月 日 | | | |
| 調査を行った建築士又は建築基準適合判定資格者検定合格者 | 氏 名 | | | |
| | 建築士の場合 | 一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別 | 登 録 番 号 | |
| | | | 登録を受けた都道府県名(二級建築士又は木造建築士の場合) | |
| | 建築基準適合判定資格者検定合格者の場合 | | 合格通知日付又は合格証書日付 | |
| | | 合格通知番号又は合格証書番号 | | |

(用紙 日本産業規格 A4)

証明書記入にあたっての詳細は、別冊 告示編の証明書の備考を参照のこと

別表1

耐震基準適合証明申請書
仮申請書

押印は認印でも構いません。

| | | | |
|------------------------|------------|------------------------|---|
| 申請者 (家屋取得 (予定)者) | 住所 氏名 | 東京都千代田区〇〇〇 リフォーム 太郎 | 印 |
| 家屋取得日 (予定日) | 〇〇年〇〇月〇〇日 | | |
| 取得 (予定) の 家屋番号及び所在地 | 東京都千代田区〇〇〇 | | |
| 耐震改修工事開始予定 日 | 〇〇年〇〇月〇〇日 | | |

家屋番号と所在地は調査を行った住宅の建物登記簿に記載されたものとなります。

上記の家屋について、租税特別措置法第四十一条第三十項の規定の適用を受けようとする場合においては居住の用に供する日までに、同法第七十条の二第七項又は第七十条の三第七項の規定の適用を受けようとする場合においては取得期限までに、これらの規定に規定する耐震改修を行い、当該耐震改修後、当該家屋が耐震基準に適合する旨の証明を受けることを申請 (当該家屋の取得の日までに申請が困難な場合には仮申請。以下同じ。) します。

| | |
|-------|-----------|
| 申請年月日 | 〇〇年〇〇月〇〇日 |
|-------|-----------|

※当該家屋の取得の日までに申請が困難な場合には、以下の欄に記載

| |
|--|
| 正式な申請が困難な理由 (※以下の項目にチェックを記載) |
| <input checked="" type="checkbox"/> 耐震改修工事を行う事業者が確定していないため <input type="checkbox"/> 耐震改修工事の設計が確定していないため <input type="checkbox"/> その他の事由の場合、以下の空欄に記載 <div style="border: 1px solid black; height: 40px; width: 100%;"></div> |

証明を行った方の情報を記載してください。(以下の1~4のいずれかの選択制)

※受付欄

1. 申請を受けた者が建築士事務所に属する建築士の場合

| | | | |
|---------------------|-------------------------------|-----------------|-----------------|
| 申請を受けた建築士 | 氏名 | 増改築 一郎 | 印 |
| | 一級建築士、二級建築士又は木造建築士の別 | 一級建築士 | 登録番号 △△-□□□□ |
| 申請を受けた建築士の属する建築士事務所 | 名称 | 株式会社増改築一郎建築士事務所 | |
| | 所在地 | 東京都千代田区□□□□ | |
| | 一級建築士事務所、二級建築士事務所又は木造建築士事務所の別 | 一級建築士事務所 | |
| | 登録年月日及び登録番号 | △△-×××× | |
| 申請受理日 | 〇〇年〇〇月〇〇日 | | |

耐震リフォーム

バリアフリーリフォーム

省エネルギーリフォーム

同居対応リフォーム

長期優良住宅化リフォーム

住宅ローン減税

贈与税の非課税措置

登録免許税の特例措置

不動産取得税の軽減措置

2. 申請を受けた者が指定確認検査機関の場合

| | | |
|----------------|-------------|---|
| 申請を受けた指定確認検査機関 | 名 称 | 印 |
| | 住 所 | |
| | 指定年月日及び指定番号 | |
| | 指定をした者 | |
| 申 請 受 理 日 | 年 月 日 | |

3. 申請を受けた者が登録住宅性能評価機関の場合

| | | |
|------------------|-------------|---|
| 申請を受けた登録住宅性能評価機関 | 名 称 | 印 |
| | 住 所 | |
| | 登録年月日及び登録番号 | |
| | 登録をした者 | |
| 申 請 受 理 日 | 年 月 日 | |

4. 申請を受けた者が住宅瑕疵担保責任保険法人の場合

| | | |
|--------------------|-----------|---|
| 申請を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人 | 名 称 | 印 |
| | 住 所 | |
| | 指 定 年 月 日 | |
| 申 請 受 理 日 | 年 月 日 | |

(用紙 日本産業規格 A4)