

贈与税はどんな時にかかるのか。

個人から個人に財産を贈与すると、贈与を受けた人に贈与税がかかります。贈与税に関して、知っておくべき重要なポイントは3つあります。

- 1月1日から12月31日までの1年間に、贈与を受けた財産の合計額に贈与税がかかります。
仮に毎月10万円ずつ贈与を受けた場合、1年間の合計額である120万円が課税対象となります。
- ただし、110万円の基礎控除があり、これを超えるまでは贈与税はかかりません。
- 相続税と比べて贈与税の税率は高い場合が多く、収めなければならない税額は大きくなります。

贈与税の計算方法

贈与税は、「贈与税の速算表」の税率と控除額を当てはめて、下記の計算式で算出されます。

$$\left(\begin{array}{c} \text{課税価格} \\ \text{(贈与を受けた財産の合計金額)} \end{array} - \begin{array}{c} \text{基礎控除} \\ \text{(110万円)} \end{array} \right) \times \begin{array}{c} \text{税率} \end{array} - \begin{array}{c} \text{速算表の} \\ \text{控除額} \end{array} = \begin{array}{c} \text{贈与税額} \end{array}$$

住宅資金として、贈与を受けるときは

住宅取得資金贈与の非課税枠が拡充!

住宅取得資金贈与の非課税枠が、2023年12月末までの贈与について「良質な住宅」の場合は**1,000万円**に拡充されます。

また、相続時精算課税との併用で**最大3,500万円**まで非課税となります。

2,500万円まで贈与税がかからない 相続時精算課税制度。

相続時精算課税制度とは、生前贈与を2,500万円まで無税にする代わりに、将来、相続時にその生前贈与を受けた分も相続税の対象に含めるという制度です。同一の父母または祖父母からの贈与において限度額に達するまで何回でも控除することができ、2,500万円までの贈与には贈与税がかかりません。また、2,500万円を超えた額にかかる贈与税にも一律20%の低い税率が適用されます。

なお、相続時精算課税制度を利用した場合、贈与税の基礎控除(110万円)の利用はできません。

相続時精算課税制度内に基礎控除枠(110万円)が設けられ、令和6年1月1日以後の贈与では、相続税課税価格に加算される財産価額は、基礎控除を控除後の価額となります。

■相続時精算課税制度の利用できる条件(年齢はいずれも贈与の行われた年の1月1日現在)

- 贈与者は満60歳以上の親または祖父母
- 受贈者は満18歳以上の推定相続人である子または孫
(2022年4月1日以降の贈与)

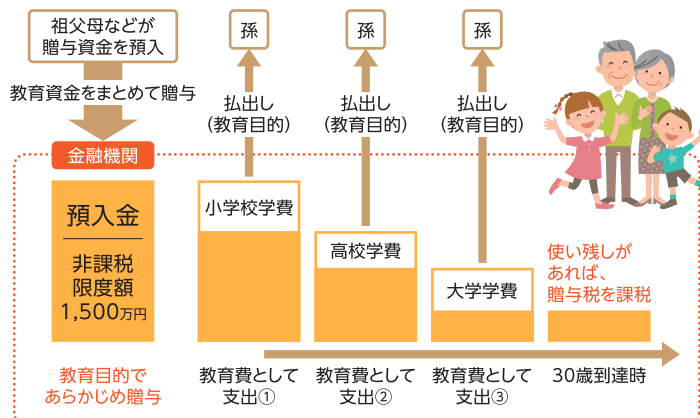
教育資金贈与の特例

1,500万円までを非課税

2026年3月31日まで

教育資金の一括贈与に係る贈与税の非課税措置は、高齢者が保有する財産を若年代に転移させるとともに、教育・人材育成をサポートするものです。教育資金の一括贈与の非課税措置を適用すると、子や孫1人あたりにつき1,500万円まで贈与税が非課税になります。

※ランドセル購入費は学校等からの書面が出ている場合に限り、対象となります。
※贈与を受ける人の所得が1,000万円超の場合は不可。



住宅取得資金の贈与を受けた場合

住宅取得資金贈与の非課税枠		
贈与日	良質な住宅	一般住宅
2023年12月末まで	1,000万円	500万円
条 件	18歳以上の者がその直系尊属(実父母、実祖父母)から受ける住宅取得等に充てるための贈与であること(2022年4月1日以降の贈与) ※住宅の新築等(贈与を受けた翌年3月15日までに終わるものに限る)に先行してその敷地の用に供される土地等を取得する場合における土地取得資金も対象。	
所得制限	贈与を受けた年の合計取得金額が2,000万円以下の場合	



「相続時精算課税制度」の非課税枠	
2,500万円	
贈与する人	親または祖父母(60歳以上) ※住宅取得資金贈与の場合は年齢制限なし。
贈与を受ける人	子または孫(18歳以上)
贈与を受ける人の年収制限	制限なし
住宅取得資金の特例条件	自己居住用(一般は使途自由) 家屋の床面積50㎡以上 中古住宅:新耐震基準に適合 ※登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降であれば、新耐震基準に適合しているとみなす
その他	贈与税の基礎控除(110万円/年)は利用できなくなる 110万円/年の基礎控除(令和6年1月1日以降)
※相続時精算課税制度を利用した場合、相続時に、それまでに受けた贈与額と相続額を合計した金額をもとに相続税を計算する。その相続税額から、すでに支払った贈与税額があれば、それを控除して精算できる。	

どちらかを選択可能

贈与税の基礎控除		
110万円		
贈与税額(暦年課税) 早見表		
贈与額	贈与税額	
	一般贈与	特例贈与
110万円	(基礎控除) 0	(基礎控除) 0
200万円	9万円	9万円
300万円	19万円	19万円
400万円	33,5万円	33,5万円
500万円	53万円	48,5万円
600万円	82万円	68万円
700万円	112万円	88万円
800万円	151万円	117万円
900万円	191万円	147万円
1,000万円	231万円	177万円
1,100万円	271万円	207万円
1,200万円	315,5万円	246万円
1,300万円	360,5万円	286万円
1,400万円	405,5万円	326万円
1,500万円	450,5万円	366万円
↓	↓	↓
2,500万円	945万円	810,5万円
↓	↓	↓
3,500万円	1,464.6万円	1,280万円
※直系尊属(父母や祖父母など)からの贈与により財産を取得した受贈者(18歳以上の者※2022年4月1日以降の贈与)については、特例贈与の税額を適用。		

不動産取得税

不動産取得税は、土地や建物などの不動産を取得したとき、その取得時にのみ課税されます。
新築住宅については、課税の基準となる「固定資産税評価額」から一定額が控除される特例があります。

最大1,300万円を固定資産税評価額から控除 2024年3月31日まで

	税 額
長期優良住宅	(固定資産税評価額 - 1,300万円) × 3%
一般住宅	(固定資産税評価額 - 1,200万円) × 3%

※税率は本来4%ですが、土地及び住宅の場合は3%です(2024年3月31日まで)。また、一定の要件を満たす宅地には税額軽減があります。
※取得した住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であることが条件です。
※固定資産税評価額とは、実際の購入価格や建築工事費ではなく、総務大臣が定めた固定資産評価基準により市町村が評価し、決定した価格です。
※一般住宅に対する適用期限は定められていません。長期優良住宅に対する適用期限は2024年3月31日までとなります。

登録免許税(建物登記)

建物登記するときの「所有権保存登記」や「所有権移転登記」には登録免許税がかかります。税額は「固定資産税評価額」×税率で計算されます。期限までに新築・取得した場合の特例として、軽減措置が設けられています。

0.1%・0.2%に軽減 2024年3月31日まで

	所有権保存登記		所有権移転登記	
	本則税率	特例税率	本則税率	特例税率
長期優良住宅	0.4%	0.1%	2.0%	0.2%
一般住宅	0.4%	0.15%	2.0%	0.3%

※取得した住宅の床面積が50㎡以上であることが条件です。また、住宅の取得後1年以内に登記する必要があります。
※低炭素住宅の登記免税は、所有権保存登記・所有権移転登記ともに0.1%となります。
※固定資産税評価額とは、実際の購入価格や建築工事費でなく、総務大臣が定めた固定資産評価基準により評価し、決定された価格です。

印紙税・その他

課税文書に対して契約金額に応じた金額を納める税金です。2024年3月31日までの間に作成される建設工事請負契約書及び不動産譲渡契約書にかかる税率については軽減措置が拡充されています。

※1「評価額」は「固定資産税評価額」のことです。
※2本則は税率2%。
※3原則は2年以内。土地取得から住宅新築までの期間(3年以内)の特例は2024年3月31日まで。
※4「長期優良住宅普及促進法」の施行(2009年6月4日)以降に認定を受けた長期優良住宅が対象となります。

家を建てる時だけにかかる税金(イニシャルコスト)

名 称	区 分	基本税額(税率)	新築住宅の特例	軽減・特例の条件
印紙税【契約書】	建物請負契約	500万円超 1万円 1,000万円以下	請負契約、売買契約で1,000万円超5,000万円以下は1万円に軽減、また5,000万円超1億円以下は3万円に軽減	2024.3.31までに作成される契約書
	土地売買契約	5,000万円以下 2万円		
	金銭消費貸借(融資借入時)	5,000万円超 6万円 1億円以下		
登録免許税【不動産の登記】	所有権保存	評価額 ^{※1} × 0.4%	0.15%に軽減(長期優良住宅・認定低炭素住宅の場合は0.1%)	2024.3.31まで ※床面積50㎡以上
	所有権移転(売買時)	建物 評価額 ^{※1} × 2%	0.3%に軽減(長期優良住宅の場合は0.2%、認定低炭素住宅の場合は0.1%)	長期優良住宅の特例は2024.3.31まで
		土地 評価額 ^{※1} × 1.5%		2026.3.31まで
	抵当権設定	債権金額 × 0.4%	0.1%に軽減	2026.3.31まで ※床面積50㎡以上
不動産取得税【不動産の取得】	家 屋	評価額 ^{※1} × 3% (土地[宅地]は、2024年3月31日まで固定資産税評価額×1/2の特例措置)	評価額-1,200万円 (長期優良住宅の場合は評価額-1,300万円 ^{※4})	※床面積50㎡以上240㎡以下 長期優良住宅の特例は2024.3.31まで
	土 地		[税額] - ([45,000円]または[1㎡当たりの評価額×床面積の2倍(200㎡上限)×3%]のいずれか高い方)	新築住宅用地 【土地を取得してから3年以内 ^{※3} に住宅を新築】



固定資産税

毎年かかる税金が一番気になりますが、
どんな税金があるんですか？

家を建ててからも毎年かかる税金としては、「固定資産税」や「都市計画税」があります。これらは、不動産を所有している間は、毎年ずっとかかってきます。
土地と家屋の評価は、3年毎に評価替えがされますので、税額は変化していきます。家屋の評価額は、徐々に減っていくのが一般的です。「都市計画税」は、市町村によりますので、ご確認頂くと良いでしょう。

こっぱ君の
豆知識

固定資産税評価額の評価替え

土地と建物の固定資産税評価額は、3年毎に評価替えされます。家屋の評価額は基本的に年月とともに下がっていきますので、税額は軽減されていきます。



家を建てた後もかかる税金（ランニングコスト）

名 称	基本税額	軽減・特例		軽減・特例の条件		
固定資産税 【不動産の所得】	評価額×1.4% (標準税率)	新築住宅	3年間税額が1/2 (長期優良住宅の場合は5年間※4) ※120㎡までの分が対象	2024.3.31まで ①併用住宅は、居住 用部分が1/2以上 ②床面積50㎡以上 280㎡以下		
			住宅 用地	200㎡以下	評価額×1/6に軽減	小規模住宅用地
				200㎡超	評価額×1/3に軽減	200㎡までの部分は、 小規模住宅用地扱い で、評価額×1/6で 計算
		非住宅用地				
都市計画税 【不動産の所得】	評価額×0.3% (標準税率)	新築住宅	※地方自治体により 軽減される場合もあり			
			住宅 用地	200㎡以下	評価額×1/3に軽減	小規模住宅用地
				200㎡超	評価額×2/3に軽減	200㎡までの部分は、 小規模住宅用地扱い で、評価額×1/3で 計算
		非住宅用地				

※4「長期優良住宅普及促進法」の施行（2009年6月4日）以降に認定を受けた長期優良住宅が対象となります。

具体的にどのくらいの税額になるの？

税額の基準は、評価額※！

実際の税額は、購入金額と固定資産税評価額によります。
建時さんのケースで計算してみましょう。
※家屋の固定資産税評価額は建築後にしか分かりません。

固定資産税評価額って何？

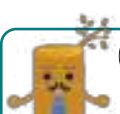
固定資産税の課税標準となるもので、評価は原則的に固定資産評価員が行ない、市町村が価格の決定をします。この価格が固定資産課税台帳に登録され、毎年1月1日現在において登録された固定資産の所有者に対し、その時の評価額に税率を掛けて課税されます。



新築する場合には、
税金がいろいろ軽減されるんですね！

軽減・特例には期限あり！土地のみでは、軽減なし！

基本的な税金の知識と、必要な税額が分かれば、資金計画をご心配する必要もありません。ただ、新築の場合の軽減・特例の一部には、期限が設けられていますので、期限に間に合うようにしたいですね。
また、土地の税金は、住宅を建てることで軽減されますので、土地だけ先に購入されるより住宅と一緒に計画されることをおすすめします！



建時さんのケース

〈前提条件〉 土地：200㎡ 固定資産評価額：800万円 借入額：4,000万円（フラット35）
建物：112㎡ 固定資産評価額：1,100万円 ※評価額はあくまでも過程です。

家を建てる時だけにかかる税金（イニシャルコスト） ※長期優良住宅の場合

名 称	区 分	通常価格	新築時の軽減・特例	軽減税額	特例の期限
印紙税	建 物	契約金額 3,000万円	20,000円	→ 請負：10,000円	2024.3.31まで
	土 地	契約金額 1,200万円	20,000円	→ 売買：10,000円	2024.3.31まで
	金 消	契約金額 4,000万円	20,000円	20,000円	
登録免許税	保 存	建物評価額 1,100万円	44,000円	評価額×0.4%→評価額×0.1%	2024.3.31まで
	移 転	土地評価額 800万円	120,000円		2026.3.31まで
	抵当権	借入額 4,000万円	160,000円	評価額×0.4%→債権金額×0.1%	2026.3.31まで
不動産取得税	家 屋	評価額 1,100万円	330,000円	評価額×3%→(評価額-1,200万円)×3%	0円
	土 地	評価額 800万円	120,000円	評価額×1/2×3%→評価額×1/2×3%-軽減額※1 (評価額×1/2の特例はR4.3.31まで)	土地取得から新築までの 期間(3年以内)の特例は 2024.3.31まで

※1軽減税は、(a) 150万円×3/100=45,000円 (b) 1㎡当たりの評価額×1/2×住宅床面積の2倍(200㎡を限度)×3/100のいずれか多い額

家を建てた後にもかかる金（ランニングコスト） ※長期優良住宅の場合

名 称	区 分	通常価格	軽減・特例	軽減税額	条 件
固定資産税	家 屋	評価額 1,100万円	154,000円	評価額×1.4%→税額-(税額×1/2×120㎡/延床)	77,000円 当初5年間のみ
	土 地	評価額 800万円	112,000円	評価額×1.4%→評価額×1/6×1.4%	18,666円 200㎡超部分×1/3
都市計画税	家 屋	評価額 1,100万円	33,000円	※地方自治体により軽減される場合有り	33,000円
	土 地	評価額 800万円	24,000円	評価額×0.3%→評価額×1/3×0.3%	8,000円 200㎡超部分×2/3
住まいの税金（ランニングコスト）				合計税額	136,666円 初年度（概算）