



# 贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービス

## お引き受けにおける注意点について

贈与税の非課税限度額の500万円加算に係る対象家屋であることを証する「住宅性能証明書」の発行は、登記簿に記載されている**家屋番号・所在地をご申告頂いた後の発行**となります。

そのため、住宅の新築で工事の進捗状況により、親から贈与を受けた翌年3月15日（確定申告終了時）までに、竣工および家屋の登記が間に合わない場合、確定申告時に住宅性能証明書の提出ができないうこととなります。

その場合の取り扱いについて、平成30年度の確定申告の資料を元に下記にまとめさせていただいております。

本取り扱いの詳細については、確定申告を行う税務署等にご確認をお願いいたします。

### 2012年4月13日 制度スタート時の国交省FAQ

新築住宅の要件について	
6	<p>新築住宅の入居要件として、「贈与を受けた年の翌年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事実であること」とありますが、「同日後遅滞なくその家屋に居住することが事実であること」とはどのような意味ですか。</p>

#### 新築住宅の入居要件について

「2012年4月13日 制度スタート時の国交省FAQの6」にあるとおり、3月15日までに入居できなくても、贈与を受けた年の翌年3月15日において屋根（骨組みを含む。）を有し、土地に定着した建築物として認められる時以後の状態であることを証する書類として、**工事の完了予定年月日の記載があるもの**（請負建設業者等が作成したもの）を提出すればよいこととなっています。

国税庁ホームページ ホーム> 申告・納税手続> 贈与税（贈与税の申告書作成コーナー）> 平成30年分贈与税の申告のしかた  
<http://www.nta.go.jp/taxes/tetsuzuki/shinsei/shinkoku/zoyo/tebiki2018/01.htm>

6	平成31年3月15日までに住宅用の家屋の新築（その敷地の用に供されることとなる土地等の取得を含みます。）又は取得（その敷地の用に供される土地等の取得を含みます。）を1 贈与を受けた年の翌年3月15日までに完了したか。	はい	いいえ
7	平成31年3月15日までに住宅用の家屋の新築の工事が完了（新築の工事の完了に準ずる状態を含みます。）又は住宅用の家屋の取得を完了したか。	はい	いいえ

手引き  
43ページより

国税庁ホームページ  
平成30年分贈与税の申告のしかた  
において、

平成31年3月15日までに  
**住宅用の家屋の新築の工事が完了に準ずる状態**※である場合、

**点線枠内1・2・3全ての書類、及び、非課税限度額に関する事項12の項目の「a.住宅性能証明書」の代わりに「新築をした住宅用の家屋の工事が完了したときは遅滞なく左記の書類を所轄税務署長に提出することを約する書類」を提出することにより、申告手続きを行うことができるように記述されています。**

（その後、工事完了後遅滞なく、住宅性能証明書を所轄税務署長に提出してください。）

※ 新築の工事の完了に準ずる状態とは、「屋根（その骨組みを含みます。）を有し、土地に定着した建築物として認められるとき以後の状態」をいいます。

※ 「取得」の場合には、上記の状態にあるものが含まれませんので、贈与を受けた住宅取得等のための金銭を建売住宅又は分譲マンションの取得の対価に充てている場合であっても、平成31年3月15日までにその引渡しを受けなければなりません。

【平成31年3月15日までに新築の工事が完了又は取得している場合】		
①	住宅用の家屋に関する登記事項証明書	
②	次に掲げるいずれかの書類（取得した家屋が、チェックシートA-1の「9」の③に該当する場合のみ必要となります。）	
a	耐震基準適合証明書	
b	建設住宅性能評価書の写し	
c	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類	
③	次に掲げるいずれかの申請書等の写し（住宅用の家屋の耐震改修を行うことにつき申請をしたことを証する書類）及びその申請書等に応じた証明書等（取得した家屋が、チェックシートA-1の「9」の④に該当する場合のみ必要となります。）	
a	建築物の耐震改修の計画の認定申請書	耐震基準適合証明書
b	耐震基準適合証明申請書（仮申請書）	耐震基準適合証明書
c	建設住宅性能評価申請書（仮申請書）	建設住宅性能評価書の写し
d	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書	既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類

手引き  
44ページより

○「非課税限度額」に関する事項	
【新築又は取得した住宅用の家屋が省エネ等住宅である場合のみチェックしてください。】	
【平成31年3月15日までに新築の工事が完了又は取得している場合】	
12	次に掲げるいずれかの書類
a	住宅性能証明書
b	建設住宅性能評価書の写し
c	①及び②の書類
d	①及び②の書類

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の非課税による適用期限は **H27.1/1~H.33.12/31までの贈与** が対象となっております。

詳しくは、**確定申告を行う所轄税務署にご相談・ご確認をお願いいたします。**