

長期優良住宅に対する税の特例

【所得税】

(1) 住宅ローン減税を一般住宅に比べて以下の通り拡充します。

(平成21年6月4日から平成31年6月30日までに入居した者が対象)

一般の住宅				
居住年	控除対象 借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
平成22年	5,000万円			500万円
平成23年	4,000万円			400万円
平成24年	3,000万円			300万円
平成25年から 平成26年(3月末まで)	2,000万円			200万円
平成26年(4月)から 平成31年(6月末まで)	4,000万円			400万円



長期優良住宅				
居住年	控除対象 借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成21年	5,000万円	10年間	1.2%	600万円
平成22年	5,000万円			600万円
平成23年	5,000万円			600万円
平成24年	4,000万円		1.0%	400万円
平成25年から 平成26年(3月末まで)	3,000万円			300万円
平成26年(4月)から 平成31年(6月末まで)	5,000万円 ※			500万円

◆主な要件

- ①その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ②住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③床面積が50㎡以上あること
- ④店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ⑤借入金の償還期間が10年以上あること
- ⑥合計所得金額が3,000万円以下であること

◆適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出してください。

- ①明細書
- ②残高証明書
- ③登記事項証明書
- ④請負契約書又は売買契約書の写し
- ⑤長期優良住宅認定通知書
- ⑥住宅用家屋証明書※又は認定長期優良住宅建築証明書*
- ⑦住民票 等

※保存登記等の際にも、登録免許税の軽減を受けるために必要な書類となっています。

あらかじめ、その写し等を司法書士等から入手しておいてください。

*認定長期優良住宅建築証明書は、登録された建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関のいずれかに発行を依頼して下さい。

※5,000万円の控除対象限度額は、当該住宅取得に係る消費税率が8%又は10%の場合に限って適用されます。このため、消費税の経過措置により旧税率(5%)が適用される場合は平成26年4月以降の入居であっても3,000万円が控除対象借入限度額となります。

(2) 投資減税型の特別控除(平成21年6月4日から平成31年6月30日までに入居した者が対象)

居住者が、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築等をして、居住の用に供した場合には、標準的な性能強化費用相当額※(上限:平成26年3月末までに居住を開始した場合は500万円、以降は650万円*)の10%相当額を、その年分の所得税額から控除(当該控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除。)する。

* 650万円の控除対象限度額は、当該住宅取得に係る消費税率が8%又は10%の場合に限って適用されます。このため、消費税の経過措置により旧税率(5%)が適用される場合は平成26年4月以降の入居であっても500万円が性能強化費用相当額の上限となります。

※標準的な性能強化費用相当額とは、以下のとおりとする。

<平成26年3月31日までに居住の用に供した場合>

以下の表の左欄に掲げる構造の区分に応じ、右欄の金額に床面積を乗じて得た金額とする。

木造	床面積1㎡につき33,000円
鉄骨鉄筋コンクリート造	床面積1㎡につき36,300円
鉄筋コンクリート造	床面積1㎡につき36,300円
鉄骨造	床面積1㎡につき33,000円
木造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造以外の構造	床面積1㎡につき33,000円

(注)「鉄骨造一部木造」のように、主要構造部の構成材料が異なる場合(以下、「混構造」という。)には、それぞれの構造の区分に応じて、該当する部分の床面積を乗じて得た額の合計とする。

<平成26年4月1日以降に居住の用に供した場合>

住宅の構造に関わらず、43,800円に床面積を乗じて得た金額とする。

◆主な要件

- ①その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ②住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③床面積が50㎡以上あること
- ④店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ⑤合計所得金額が3,000万円以下であること

◆適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類又はその写しを税務署に提出してください。

- ①明細書
- ②登記事項証明書
- ③請負契約書又は売買契約書
- ④長期優良住宅認定通知書
- ⑤住宅用家屋証明書*又は認定長期優良住宅建築証明書**等
- ⑥住民票

平成26年3月31日までに居住の用に供した場合は、上記に加え、床面積算定調書等、構造別の床面積を明らかにする書類※(混構造の場合のみ)が必要となります。

※保存登記等の際にも、登録免許税の算定のために床面積調書等と呼ばれる、構造別の床面積を明らかにする書類が必要となっています。あらかじめ、その写し等を司法書士等から入手しておいてください。

* 保存登記等の際にも、登録免許税の軽減を受けるために必要な書類となっています。あらかじめ、その写し等を司法書士等から入手しておいてください。

** 認定長期優良住宅建築証明書は、登録された建築士事務所に属する建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関のいずれかに発行を依頼して下さい。

【登録免許税】(平成28年3月31日までに取得した者が対象)

住宅用家屋の所有権保存登記等に係る税率を一般住宅特例より引き下げる。

	本則	一般住宅特例	長期優良住宅
所有権保存登記	0.4%	0.15%	0.1%
所有権移転登記	2.0%	0.3%	戸建て0.2% マンション0.1%

◆主な要件

- ①その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ②住宅の新築又は取得から1年以内に登記をすること
- ③床面積が50㎡以上あること

◆適用を受けるために必要なこと

登記を行う際に市区町村が発行する住宅用家屋証明書が必要になります。

【不動産取得税】(平成28年3月31日までに新築された住宅が対象)

新築住宅に係る不動産取得税について、課税標準からの控除額を一般住宅特例より増額する。

一般住宅:1200万円 → 長期優良住宅:1300万円

◆主な要件

- ①都道府県の条例で定めるところにより申告をすること
- ②床面積が50㎡以上240㎡以下であること

【固定資産税】(平成28年3月31日までに新築された住宅が対象)

新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期間を一般住宅より延長する。

	一般住宅特例	長期優良住宅
戸建て	3年間 1/2	5年間 1/2
マンション	5年間 1/2	7年間 1/2

◆主な要件

床面積が50㎡以上280㎡以下であること

◆適用を受けるために必要なこと

長期優良住宅認定通知書又はその写しを添付して市区町村に申告してください。