

長期優良住宅に関する優遇処置

【 所得税 】

長期優良住宅で建て、今年の12月31日までに入居すると、最大400万円の住宅ローン減税。また、住宅ローンを借りない人も、45坪の木造住宅で50万円の所得税が減税されます。

(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25年12月31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24年 | 3,000万円 | 10年間 | 1.0% | 300万円 |
| 平成25年 | 2,000万円 | | | 200万円 |

| 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24年 | 4,000万円 | 10年間 | 1.0% | 400万円 |
| 平成25年 | 3,000万円 | | | 300万円 |

◆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合計総所得金額が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残高証明書
- ③登記事項証明書、請負契約書、売買契約書等(家屋の新築又は取得年月日、家屋の新築工事の請負代金又は取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
- ④住民票
- ⑤長期優良住宅認定通知書
- ⑥住宅用家屋証明書*
*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。

(2) 投資減税型の特別控除の創設 (※平成25年12月31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:500万円)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。

※標準的な性能強化費用相当額とは、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 |
|----|-----------------|

◆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合計総所得金額が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登記事項証明書
- ②請負契約書又は売買契約書
- ③長期優良住宅認定通知書
- ④住宅用家屋証明書
- ⑤住民票
- ⑥床面積算定調査等、構造別の床面積を明らかにする書類*(混構造の場合のみ
*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査等と呼ばれる、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。

【 登録免許税 】

(※平成26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年以上の登記をすること
- 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26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26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。