

コラム 認定住宅を取得等した場合の特例

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^(注1)、及び都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する認定低炭素住宅^(注2) (以下、この2つをまとめて「認定住宅」といいます) について、一定の要件を満たす認定住宅を新築・取得した場合には、下記の制度の適用が受けられます。

(注1) 「認定長期優良住宅」とは、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に該当する家屋で一定のものをいいます。地震や腐食に強いこと、居住者の使い勝手に合わせて改築しやすいことなどの条件を満たし、世代を超えて利用できるものと地方公共団体が認定した住宅をいいます。

(注2) 「認定低炭素住宅」とは、エネルギーの使用の合理化に関する法律(省エネ法)に規定する省エネ基準に比べ、一次エネルギー消費量が10%以上低く、かつ省エネ基準では考慮されない節水対策やヒートアイランド対策などの低炭素化に資する措置のうち、一定以上を講じている住宅のことをいいます。

(1) 住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)

日本に居住する者が、借入金で認定住宅を新築、または新築後使用されていない認定住宅を取得して平成21年6月4日(認定低炭素住宅は平成24年12月4日)から平成33年12月31日までにその者の居住の用に供した場合に、一定の要件を満たしている場合には、年末の借入金残高に下記の割合を乗じた額が所得税額から控除できます。

なお、この制度は53ページから57ページの住宅ローン控除制度とは選択適用になります。

居住年	年末借入金残高上限	控除期間・控除率	最高控除額(10年分合計)
平成21年	5,000万円	1～10年目まで1.2%	600万円
平成22年			
平成23年			
平成24年	4,000万円	1～10年目まで1%	400万円
平成25年 ～平成26年3月			300万円
平成26年4月 ～平成33年12月	5,000万円		500万円

(注1) その年分の所得税額から控除しきれない、住宅ローン控除額は54ページに準じてその翌年度分の住民税額から控除されます。

(注2) 平成26年4月から平成33年12月までの欄の金額は、認定住宅の住宅に係る消費税等の税率が8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合における借入限度額は3,000万円です。

(2) 認定住宅を新築等した場合の所得税の特別控除

日本に居住する者が、認定住宅を新築または新築後使用されていない認定住宅を取得して平成21年6月4日(認定低炭素住宅は平成26年4月1日以降居住)から平成33年12月31日までにその者の居住の用に供した場合に、一定の要件を満たしている場合には、その認定住宅の新築等に係る標準的な性能強化費用相当額*の10%相当額が、その年分の所得税額から控除できます。

*「標準的な性能強化費用相当額」とは、認定住宅の構造の区分ごとに、認定住宅の認定に係る耐久性、耐震性、省エネ性能などの項目ごとに、その基準に適合するために必要となる標準的な費用を基に定められた金額に、その認定住宅の床面積を乗じて計算した金額。

具体的な控除限度額は、次表の通りです。

居住年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
平成21年6月 ～平成23年12月	認定長期優良住宅	1,000万円	10%	100万円
平成24年1月 ～平成26年3月		500万円		50万円
平成26年4月 ～平成33年12月	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	650万円		65万円

(注) 平成26年4月から平成33年12月までの欄の金額は、住宅に係る消費税等の税率が8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合における控除対象限度額は500万円、控除限度額は50万円となります。

なお、その年分の所得税額から控除しきれない金額がある時は、翌年分の所得税額から控除することができます。また、この制度は53ページから57ページおよび(1)の住宅ローン控除制度とは選択適用になりません。

(3) 登録免許税

個人が自己の居住用の認定住宅を新築または新築後使用されていない、一定の要件を満たす認定住宅を取得して、平成30年3月31日までに登記した場合の登録免許税は、下記の税率で計算した額となります。

登記の種類	税率 [] 内は本則の税率
所有権保存登記	$\frac{1}{1,000} \left[\frac{4}{1,000} \right]$
所有権移転登記	$\frac{1}{1,000} \left[\frac{20}{1,000} \right]$ ^(注)

(注) 一戸建ての認定住宅については、 $\frac{2}{1,000}$ になります。

(4) 不動産取得税

平成21年6月4日から平成30年3月31日までに新築された認定長期優良住宅を新築または取得した場合、建物に係る不動産取得税について、課税標準から1,300万円が控除できます。

(5) 固定資産税

平成21年6月4日から平成30年3月31日までに新築された認定長期優良住宅の建物に係る固定資産税額は、居住用部分のうち120㎡以下の部分に相当する税額が5年間（3階建て以上の耐火・準耐火建築物の場合は7年間）、2分の1に減額できます。

コラム 長期優良住宅化リフォームにかかる所得税の減税制度の拡充

長期優良住宅の認定基準として、従来の税制の対象である①耐震性の確保、②省エネルギー性の確保に加え、「耐久性向上の改修」として③劣化対策（小屋裏換気口の設置など）、④維持管理・更新の容易性の確保（排水管を更新しやすい位置に移動など）を行うことによる特例措置の拡充がなされました。

1. 既存住宅のリフォームに係る所得税額の特別控除（ローン型）の拡充

■ 特定省エネ改修工事等と併せて行う特定耐久性向上改修工事等が適用対象に

「特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例」の適用対象となる工事に特定省エネ改修工事等と併せて行う「特定耐久性向上改修工事等」が加えられるとともに、税額控除率2%の対象となる住宅借入金等の範囲に、特定省エネ改修工事等と併せて行う特定耐久性向上改修工事等の費用に相当する住宅借入金等が加えられました。この改正は、増改築等をした居住用家屋を平成29年4月1日から平成33年12月31日までの間に自己の居住の用に供する場合に適用されます。

	適用対象となる工事	最大控除額
改正前	特定の省エネ改修工事	62.5万円
改正後	特定の省エネ改修工事 又は 特定の省エネ改修工事+特定の耐久性向上改修工事等	62.5万円

2. 既存住宅のリフォームに係る所得税額の特別控除（投資型）の拡充

■ 耐震改修・省エネ改修と併せて行う耐久性向上改修工事が適用対象に

「既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除」の適用対象となる工事に一定の耐久性向上改修工事で耐震改修工事又は省エネ改修工事と併せて行うものが加えられました。この改正は、増改築等をした居住用家屋を平成29年4月1日から平成33年12月31日までの間に自己の居住の用に供する場合に適用されます。

	適用対象となる工事	控除率	最大控除額
改正前	耐震改修工事	10%	25万円
	省エネ改修工事	10%	25万円（35万円）
改正後	耐震改修工事	10%	25万円
	耐震改修工事+耐久性向上改修工事等	10%	25万円
	省エネ改修工事	10%	25万円（35万円）
	省エネ改修工事+耐久性向上改修工事等	10%	25万円（35万円）
	耐震改修工事+省エネ改修工事+耐久性向上改修工事等	10%	50万円（60万円）

(注) 最大控除額のカッコ内は、省エネ改修工事に併せて太陽光発電装置を設置する場合