

4 住宅の面積要件一覧

税法の軽減措置の適用が受けられる住宅については、新築・取得する住宅が一定の面積でなければならないものがあります。本章では、適用を受けるための住宅に面積の要件があるものについてまとめてみました。

なお、制度によってはこれ以外の要件もありますので、詳細は本書の該当ページを参考にしてご確認ください。

○ 第1章 不動産を買ったときにかかる税金 第2章 不動産を持っているときにかかる税金

項 目	下限	上限	面積の範囲 (マンションの場合)	自己居住 の要件	本書該当ページ
登録免許税 (新築住宅・中古住宅の軽減措置)	50㎡	なし	登記上の専有部分の 面積	あり	5ページ
不動産取得税 (新築住宅とその敷地の軽減措置)	50㎡※	240㎡	専有部分の面積 + 共用部分の持分面積	なし	7ページ～8ページ
(中古住宅とその敷地の軽減措置)	50㎡	240㎡		あり	8ページ～9ページ
固定資産税 (新築住宅の税額の2分の1軽減)	50㎡※	280㎡	専有部分の面積 + 共用部分の持分面積	なし	12ページ

※ 賃貸マンションについては40㎡。

○ 第3章 不動産を売ったときにかかる税金

項 目	下限	上限	面積の範囲 (マンションの場合)	自己居住 の要件	本書該当ページ
特定の居住用財産の買換特例 (買い換える住宅) ※	50㎡	なし	登記上の専有部分の 面積	あり	27ページ～29ページ

※ 譲渡する住宅には面積の要件はありません。

(注) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除については下記をご参照ください。

○ 第7章 住宅をめぐる税務上の特例

項 目	下限	上限	面積の範囲 (マンションの場合)	自己居住 の要件	本書該当ページ
住宅借入金等特別控除 (住宅ローン控除)	50㎡	なし	登記上の専有部分の 面積	あり	53ページ～57ページ
直系尊属から住宅取得等資金贈与を 受けた場合の贈与税の非課税制度	50㎡	※1 240㎡		あり	58ページ～59ページ
相続時精算課税制度※2 (住宅取得等資金贈与の特例)	※2 50㎡	なし		※2 あり	60ページ～61ページ
居住用財産の譲渡損失の損益通算と 繰越控除(買い換える住宅) ※3	50㎡	なし		あり	62ページ～64ページ

※1 東日本大震災の被災者が取得等する住宅については、上限はありません。

※2 相続時精算課税制度のうち、住宅取得等のための資金贈与の特例(贈与者の年齢要件撤廃)の適用を受ける場合には取得する住宅の面積要件や自己居住の要件がありますが、贈与者である親が60歳以上(贈与があった年の1月1日現在)で一般の非課税枠(2,500万円)の適用を受ける場合には、面積要件や自己居住の要件はありません。

※3 譲渡する住宅には面積の要件はありません。

(注) 上記以外に既存住宅について、耐震改修工事・省エネ改修工事・バリアフリー改修工事を行った場合の特例、認定長期優良住宅の取得等をした場合の特例の中に、住宅の面積要件があるものがあります。