

認定長期優良住宅に対する税の特例 (所得税、登録免許税、不動産取得税、固定資産税)

● 所得税

(1) 住宅ローン減税 (住宅借入金等特別控除) [新築] [既存]

認定長期優良住宅					
	居住開始日	借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
新築住宅 ・ 買取再販	令和8年1月1日～ 令和12年12月31 日	4,500万円 ※1	13年	0.7%	409.5万円
既存住宅		3,500万円	13年		318.5万円

※1 子育て世帯等(居住した年の12月31日時点で、「19歳未満の扶養親族を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」)の方に該当する場合、借入限度額は5,000万円(最大控除額455万円)になります。

◆適用を受けるための主な要件

- ① その者が所有し、かつ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40㎡※1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2,000万円以下であること

※1 所得1,000万円超の者および子育て世帯等の上乗せ措置適用者は50㎡

◆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 住宅借入金当特別控除額の計算明細書
- ② 年末残高証明書
- ③ 登記事項証明書
- ④ 請負契約書の写し又は売買契約書の写し
- ⑤ 以下の表に示す書類

新築・未入居の場合	買取再販住宅の場合	既存住宅の場合
(1) 長期優良住宅認定通知書の写し		
(2) 住宅用家屋証明書(の写し)※2 または認定長期優良住宅建築証明書※3		
	(3) 増改築等工事証明書※4	(3) 承継通知書の写し

※2 登録免許税の軽減を受ける際にも、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く必要があります。

※3 建築士事務所所属の建築士、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ください。

※4 建築士事務所所属の建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関、住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかに発行を依頼してください。

● 投資型減税（認定住宅等新築等特別税額控除） [新築]

（令和8年1月1日から令和10年12月31日までに入居した者が対象）

個人が、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**、または**建築後使用されたことのないもの**の取得をして、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（住宅の構造に関わらず**45,300円に家屋の床面積を乗じて得た金額**。上限650万円）の10%相当額（上限65万円）を、その年分の所得税額から控除できます。

※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

※住宅ローン減税との併用は不可

◆適用を受けるための主な要件

- ①その者が所有し、かつ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2,000万円以下であること

◆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認定住宅等新築等特別税額控除額の計算明細書
- ②登記事項証明書
- ③請負契約書又は売買契約書の写し
- ④長期優良住宅認定通知書の写し
- ⑤住宅用家屋証明書（の写し）※²又は認定長期優良住宅建築証明書※³
等

※² 住宅用家屋証明書は、市区町村等で発行するもので、登録免許税の軽減を受ける際にも必要な書類です。あらかじめ、その写し等を司法書士等から入手しておく必要があります。

※³ 建築士事務所所属の建築士、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（令和9年3月31日までに取得した者が対象） [新築]

新築・未入居の住宅用家屋について、
所有権保存登記等に係る税率が一般住宅特例より引き下げられます。

	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 0.2% マンション 0.1%

◆適用を受けるための主な要件

- 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㎡以上であること

◆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。

◆分譲住宅(戸建・マンション)の場合

- ①分譲事業者等による家屋の保存登記
 - ②購入者が決定した後の、分譲事業者から購入者への移転登記
- という流れで登記を行います。
したがって、認定長期優良住宅を取得した際の所有権移転登記も優遇措置の対象です。

●不動産取得税（令和13年3月31日までに新築された住宅が対象） [新築]

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が一般住宅特例より増額されます。

一般住宅:1200万円 → 長期優良住宅:1300万円

◆適用を受けるための主な要件

- 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40㎡以上240㎡以下であること

●固定資産税(令和13年3月31日までの新築住宅が対象) **[新築]**

新築住宅に係る固定資産税の減額措置の適用期間が一般住宅より延長されます。

※当該住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなった年度から、2分の1に相当する額を、以下の期間について減額するものです。

- ・一般住宅特例 3年間(マンション等は5年間)
- ・長期優良住宅 5年間(マンション等は7年間)

	一般住宅特例	長期優良住宅
一般の住宅	3年間 1/2	5年間 1/2
マンション等 (3階以上の中高層耐火住宅)	5年間 1/2	7年間 1/2

◆適用を受けるための主な要件

床面積が40㎡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※

(※)令和6年度より、マンション等(区分所有住宅)については、マンション管理組合の管理者等から変更認定通知書の提出があり、減額措置の要件に該当すると認められるときは、区分所有者から申告書の提出がなかった場合においても適用を受けられることとなりました。

適用イメージ								
ケース	固定資産税の減額を受ける方	1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目
新築の注文住宅	建築主	●	●	●	●	●	●	●
新築の分譲住宅を、 減額適用開始から 2年目に購入した場合	分譲事業者	●						
	住宅購入者		●	●	●	●	●	●
新築した住宅を、 減額適用開始から 4年目に売買等で取得 した場合	前所有者等	●	●	●				
	住宅取得者				●	●	●	●

(※)6年目、7年目はマンション等のみ。

(※)適用期間は、家屋が建築された日(竣工日、工事完了日等)が属する年ではなく、当該住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなった年度から、5年間または7年間です。

減額を受けるためには、新築した年の翌年(1月1日に新築の場合はその年)の1月31日までに申告が必要です。