

# 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) 住宅ローン減税がその他の住宅に比べて以下の通り拡充されます。  
(令和4年1月1日から令和7年12月31日までに入居した者が対象)

| その他の住宅(平成28年省エネ基準に適合しない住宅) |                  |           |       |      |       |
|----------------------------|------------------|-----------|-------|------|-------|
|                            | 居住年              | 借入限度額     | 控除期間  | 控除率  | 最大控除額 |
| 新築住宅                       | 令和4年から<br>令和5年まで | 3,000万円   | 13年   | 0.7% | 273万円 |
| 買取再販                       | 令和6年から<br>令和7年まで | 2,000万円※1 | 10年※1 |      | 140万円 |
| 既存住宅                       | 令和4年から<br>令和7年まで | 2,000万円   | 10年   |      | 140万円 |

※1 令和5年までに新築の建築確認を受けた場合。  
令和6年以降に受けた場合は適用対象外。



| 認定長期優良住宅 |                  |                |      |      |         |
|----------|------------------|----------------|------|------|---------|
|          | 居住年              | 借入限度額          | 控除期間 | 控除率  | 最大控除額   |
| 新築住宅     | 令和4年から<br>令和5年まで | <b>5,000万円</b> | 13年  | 0.7% | 455万円   |
| 買取再販     | 令和6年から<br>令和7年まで | <b>4,500万円</b> |      |      | 409.5万円 |
| 既存住宅     | 令和4年から<br>令和7年まで | <b>3,000万円</b> | 10年  |      | 210万円   |

### ◆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㎡※2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

※2 2023年までに建築確認を受けて住宅を新築又は2023年までに建築確認を受けた未入居の住宅を取得し、合計所得金額が1,000万円以下の場合、40㎡以上50㎡未満でも対象

### ◆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 計算明細書
- ② 年末残高証明書
- ③ 登記事項証明書
- ④ 請負契約書又は売買契約書の写し
- ⑤ 以下のいずれか
  - I. 新築・未入居の場合 : 長期優良住宅認定通知書及び以下(ア)、(イ)のいずれか  
(ア) 住宅用家屋証明書※3、(イ) 認定長期優良住宅建築証明書※4
  - II. 買取再販住宅の場合 : 長期優良住宅認定通知書、認定長期優良住宅建築証明書※4  
及び増改築等工事証明書※5
  - III. 既存住宅の場合 : 以下(ア)～(ウ)のいずれか  
(ア) 建設住宅性能評価書の写し、(イ) 住宅省エネルギー性能証明書※5、  
(ウ) 長期優良住宅認定通知書の写し及び認定長期優良住宅建築証明書※4

※3 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。

※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のいずれかに発行を依頼してください。

※5 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。

## (2) 投資型減税(所得税額の特別控除)

(令和4年1月1日から令和5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**に床面積を乗じて得た金額）の10%相当額（上限：650万円）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。）できます。

※住宅ローン減税との併用は不可です。

### ◆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、以下の書類を税務署に提出してください。

- ①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<sup>※3</sup>又は認定長期優良住宅建築証明書<sup>※4</sup>

等

※3 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。

※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のいずれかに発行を依頼して下さい。

## 【登録免許税】(令和6年3月31日までに取得した者が対象)

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%   | 戸建て0.2%<br>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】(令和6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50㎡以上240㎡以下であること

## 【固定資産税】(令和6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が一般住宅より延長されます。

|       | 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。