

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設について①

平成26年度税制改正により、個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた中古住宅を取得した場合に、所有権移転登記に係る登録免許税の税率を一般住宅特例より軽減する特例措置(0.1%(一般住宅特例0.3%、本則2%))が創設されました。

本特例の適用を受けるための具体的な要件及び手続の流れは以下のとおりとなります。

【要件】

本特例の適用を受けるためには、以下の要件を満たすことが必要となります。

※以下の要件に該当する家屋であることについての市町村長等の証明書(住宅用家屋証明書)を登記の申請書に添付する必要があります。

- 個人の居住の用に供される床面積50㎡以上の家屋であること
- 耐震性に関して、以下のいずれかに該当する家屋であること
 - － 築後25年以内(耐火建築物以外は20年以内)の家屋
 - － 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの
 - ①建築士、指定確認検査機関登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類(耐震基準適合証明書)
 - ②住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る。)
 - ③既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類(保険付保証明書)
- 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと
- 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること
- 取得の時に、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること
- 建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が20%(リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円)以上であること
- 当該家屋について、以下のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
 - － 次頁(1)～(6)に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること
 - － 50万円を超える、次頁(4)、(5)、(6)のいずれかに該当する工事を行うこと
 - － 50万円を超える、次頁(7)に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設について②

【工事の内容】

- (1) 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
- (2) マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替
- (3) 居室・調理室・浴室・便所・その他の室(洗面所・納戸・玄関・廊下)のいずれかの床又は壁の全部についての修繕・模様替
- (4) 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
- (5) バリアフリー改修工事(以下①～⑧のいずれかの工事)
 - ① 車いすで移動するための通路又は出入口の拡幅
 - ② 階段の勾配の緩和
 - ③ 浴室の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
 - ・入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
 - ・浴槽をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
 - ・固定式の移乗台、踏み台その他の高齢者等の浴槽の出入りを容易にする設備を設置する工事
 - ・高齢者等の身体の洗浄を容易にする水栓器具を設置し又は同器具に取り替える工事
 - ④ 便所の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
 - ・排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
 - ・便器を座便式のものに取り替える工事
 - ・座便式の便器の座高を高くする工事
 - ⑤ 手すりの取付け
 - ⑥ 段差の解消
 - ⑦ 出入口の戸の改良(以下のいずれかに該当するもののみ)
 - ・開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
 - ・開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
 - ・戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
 - ⑧ 滑りにくい床材料への取り替え
- (6) 省エネ改修工事
(改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となる工事で、以下の①又は①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。)
 - ① 窓の断熱性を高める工事又は日射遮蔽性を高める工事
 - ② 天井及び屋根の断熱改修
 - ③ 壁の断熱改修
 - ④ 床の断熱改修
- (7) 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事

買取再販で扱われる住宅の取得に係る登録免許税の特例措置の創設について③

【手続の流れ】

1. 工事実施時

宅地建物取引業者が、増改築等工事証明書(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例用)の発行を建築士等(注)に申請する。

(注) 建築士等: 建築士事務所に属する建築士、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

2. 工事完了後

・宅地建物取引業者が、建築士等から増改築等工事証明書を入手する。

・50万円を超える前頁(7)に該当する工事が行われた場合は、宅地建物取引業者が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入し、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険証券及び保険付保証明書を手入する。

3. 宅地建物取引業者が買主に中古住宅を売却する契約時

・買主が、宅地建物取引業者から増改築等工事証明書を入手する。

・50万円を超える前頁(7)に該当する工事が行われた場合は、買主が、既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書を宅地建物取引業者から入手する。

4. 登記申請時

買主が、登記申請する際に、登記申請書に当該住宅用家屋の所在地の市町村長等の証明書(住宅用家屋証明書)(※)を添付することで、本税制特例の適用を受けることができる。

【※住宅用家屋証明書の発行を受けるために必要な書類】

住宅用家屋証明申請書に、以下(1)～(7)の書類(又はその写し)を添付して市町村長等に提出する必要があります。(下記の赤字部分は今回新たに追加された書類です。)

(1) 当該家屋の登記事項証明書

(2) 当該家屋の売買契約書、売渡証書等

(3) 住民票の写し(申請者が当該家屋の所在地への住民票の転入手続を済ませている場合)、又は入居(予定)年月日等を記載した当該申請者の申立書(まだ住民票の転入手続を済ませていない場合)

(4) 耐震基準適合証明書

※築後25年超(当該家屋が耐火建築物である場合)又は20年超(耐火建築物以外の家屋である場合)の家屋について証明を受けようとする場合のみ。

(5) 確認済証及び検査済証、設計図書、建築士の証明書等、当該家屋が耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物であることを明らかにする書類

※耐火建築物又は準耐火建築物に該当する区分建物について証明を受けようとする場合のみ(当該家屋の登記事項証明書でこれらの建築物に該当することが明らかであるものを除く。)

(6) 増改築等工事証明書(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例用)

(7) 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(保険付保証明書)

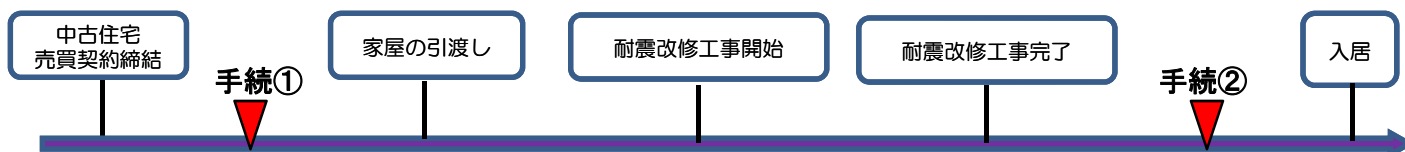
※前頁(7)に該当する工事に要した費用の額が50万円を超える場合のみ

中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用について①

平成26年度税制改正により、現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合であっても、所要の手続きを行い、確定申告等の際に必要な書類を提出することにより、以下の特例措置の適用が可能となりました。具体的な手続きの流れは以下のとおりとなります。

- a. 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン減税）
- b. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
- c. 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置
- d. 既存住宅に係る不動産取得税の特例措置

【手続きの流れ】



1. 現行の耐震基準に適合しない中古住宅の売買契約を締結

2. 当該家屋について、その引渡しまでに以下に掲げる手続①のいずれかにより申請を行う。（*1）

手続①

- I. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に基づく建築物の耐震改修の計画の認定申請
- II. 建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人に対する耐震基準適合証明の申請（耐震改修工事を行う事業者が確定していない等により、家屋の引渡しまでに申請が困難な場合は、仮申請）
- III. 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく建設住宅性能評価（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止））についての評価に限る。）の申請（耐震改修工事を行う事業者が確定していない等により、家屋の引渡しまでに申請が困難な場合は、仮申請）
- IV. 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込み

3. 当該家屋の耐震改修工事を行う。

4. 耐震改修工事が完了した当該家屋が現行の耐震基準に適合することについて、居住の用に供する日等まで（*2）に以下に掲げる手続②のいずれかにより証明を受ける。

手続②

- I. 手続①のIまたはIIにより申請を行った場合：建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証明を行った耐震基準適合証明書
- II. 手続①のIIIにより申請を行った場合：住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく建設住宅性能評価書（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る。）
- III. 手続①のIVにより申請を行った場合：既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の付保証明書

5. 入居する。

*1：d.の特例措置の適用を受ける場合は、当該申請の代わりに、各都道府県の定めに従って、徴収猶予の申請等を行う。

*2：a.の特例措置の適用を受ける場合は居住の用に供する日まで。

b.又はc.の特例措置の適用を受ける場合は住宅取得等資金の取得日の翌年3月15日まで。

d.の特例措置の適用を受ける場合は当該家屋の取得後6ヶ月以内。

中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用について②

本制度の適用を受ける場合は、確定申告や不動産取得税の申告の際に、以下の書類を提出する必要があります。

1. a.の特例措置の適用を受ける場合、確定申告時に以下の書類又はその写しを提出してください。

- ①計算明細書
- ②住民票
- ③残高証明書
- ④登記事項証明書、売買契約書等(家屋の取得年月日、家屋の取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
- ⑤給与等の源泉徴収票※ ※給与所得者の場合
- ⑥耐震改修工事の請負契約書
- ⑦以下のいずれかの書類
 - i. 建築物の耐震改修の計画の認定申請書
 - ii. 耐震基準適合証明申請書(家屋の引渡しまでに申請が困難な場合は、仮申請書)
 - iii. 建設住宅性能評価申請書(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)についての評価に限る。)(家屋の引渡しまでに申請が困難な場合は、仮申請書)
 - iv. 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書
- ⑧以下のいずれかの書類
 - ・(⑦で i 又は ii を提出する場合)耐震基準適合証明書
 - ・(⑦で iii を提出する場合)建設住宅性能評価書(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る。)
 - ・(⑦で iv を提出する場合)既存住宅売買瑕疵保険付証明書

2. b.、c.又はd.の特例措置の適用を受ける場合、確定申告時に以下の書類又はその写しを提出してください。

- ①計算明細書
- ②受贈者の住民票
- ③受贈者の戸籍謄本
- ④贈与年の所得金額を明らかにする書類
- ⑤登記事項証明書、売買契約書等(家屋の取得年月日、家屋の取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
- ⑥耐震改修工事の請負契約書
- ⑦上記1. の⑦の書類
- ⑧上記1. の⑧の書類

3. d.の特例措置の適用を受ける場合、耐震改修後に上記1. の⑧の書類を提出する必要がありますが、提出書類の詳細については各都道府県にご相談ください。