

# 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6年1月1日～ 令和7年12月31日	4,500万円*	13年	0.7%	409.5万円
既存住宅		3,000万円	10年		210万円

※子育て世帯等(令和6年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」)の方で、令和6年1月1日～令和6年12月31日に居住を開始した場合、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50㎡<sup>※1</sup>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 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以下のいずれかで必要となる書類

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 <sup>※2</sup> 又は認定長期優良住宅建築証明書 <sup>※3</sup>		
	(3) 増改築等工事証明書 <sup>※4</sup>	(3) 承認通知書の写し

※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。

## (2) 投資型減税（認定住宅等新築等特別税額控除） **[新築]**

（令和6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）

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を指し、上限は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（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<sup>※2</sup>又は認定長期優良住宅建築証明書<sup>※3</sup>

等

※2 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%	戸建て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8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50㎡以上（一戸建て以外の貸家は40㎡以上）240㎡以下であること

**【固定資産税】**（令和8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(2階以下)	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50㎡以上（貸家は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。