

(別紙)

「認定低炭素住宅の新築取得等をした場合の住宅ローン税額控除の特例及び認定低炭素住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第 18 条の 21 第 14 項第 2 号の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について」(令和 4 年 5 月 20 日付け国住生第 77 号・国住指第 129 号)

新旧対照表

(傍線を付した部分は改正部分)

改 正 後	改 正 前
<p>今般、租税特別措置法(昭和 32 年法律第 26 号。以下「法」という。)、租税特別措置法施行令(昭和 32 年政令第 43 号。以下「令」という。)及び租税特別措置法施行規則(昭和 32 年大蔵省令第 15 号。以下「規則」という。)等の一部が改正され、認定低炭素住宅の新築等をした場合の住宅ローン税額控除の特例(以下「住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置」という。)については、認定低炭素住宅である既存住宅の取得を含め、認定低炭素住宅の新築取得等をした場合について新たに当該上乗せ措置の対象とされました。</p> <p>認定低炭素住宅について、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除(以下「特別税額控除」という。)を受けるためには、認定低炭素住宅に該当するものであることについて確認するための書類として都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則(平成 24 年国土交通省令第 86 号。以下「都市低炭素化促進法施行規則」という。)第 43 条第 2 項に規定する通知書(都市の低炭素化の促進に関する法律(平成 24 年法律第 84 号。以下「都市低炭素化促進法」という。)第 55 条第 1 項の変更の認定があった場合には、都市低炭素化促進法施行規則第 46 条の規定により読み替えられた都市低炭素化促進法施行規則第 43 条第 2 項に規定する通知書。以下「認定通知書」という。)の写し及び規則第 26 条の 2 第 1 項若しくは第 3 項に規定する証明書(以下「住宅用家屋証明書」という。)若しくはその写し又は都市低炭素化促進法第 56 条に規定する認定低炭素建築物新築等計画に基づき建築された家屋に該当する旨を証する書類を添付して確定申告を行うこととされています(規則第 18 条の 21 第 14 項、第 19 条の 11 の 4 第 3 項)。</p> <p>これらのうち、都市低炭素化促進法第 56 条に規定する認定低炭素建築物新築等計画に基づき建築された家屋に該当する旨を証する書類(以下「本証明書」という。)については、平成 24 年国土交通省告示第 1383 号によりその様式を定めており、本証明書は建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関が発行するものとされています。本証明書の発行に関しては、下記事項に十分</p>	<p>今般、租税特別措置法(昭和 32 年法律第 26 号。以下「法」という。)、租税特別措置法施行令(昭和 32 年政令第 43 号。以下「令」という。)及び租税特別措置法施行規則(昭和 32 年大蔵省令第 15 号。以下「規則」という。)等の一部が改正され、認定低炭素住宅の新築等をした場合の住宅ローン税額控除の特例(以下「住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置」という。)については、認定低炭素住宅である既存住宅の取得を含め、認定低炭素住宅の新築取得等をした場合について新たに当該上乗せ措置の対象とされました。</p> <p>認定低炭素住宅について、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除(以下「特別税額控除」という。)を受けるためには、認定低炭素住宅に該当するものであることについて確認するための書類として都市の低炭素化の促進に関する法律施行規則(平成 24 年国土交通省令第 86 号。以下「都市低炭素化促進法施行規則」という。)第 43 条第 2 項に規定する通知書(都市の低炭素化の促進に関する法律(平成 24 年法律第 84 号。以下「都市低炭素化促進法」という。)第 55 条第 1 項の変更の認定があった場合には、都市低炭素化促進法施行規則第 46 条の規定により読み替えられた都市低炭素化促進法施行規則第 43 条第 2 項に規定する通知書。以下「認定通知書」という。)の写し及び規則第 26 条の 2 第 1 項若しくは第 3 項に規定する証明書(以下「住宅用家屋証明書」という。)若しくはその写し又は都市低炭素化促進法第 56 条に規定する認定低炭素建築物新築等計画に基づき建築された家屋に該当する旨を証する書類を添付して確定申告を行うこととされています(規則第 18 条の 21 第 14 項、第 19 条の 11 の 4 第 3 項)。</p> <p>これらのうち、都市低炭素化促進法第 56 条に規定する認定低炭素建築物新築等計画に基づき建築された家屋に該当する旨を証する書類(以下「本証明書」という。)については、平成 24 年国土交通省告示第 1383 号によりその様式を定めており、本証明書は建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関が発行するものとされています。本証明書の発行に関しては、下記事項に十分</p>

留意するよう配慮願います。(本通知中の法、令及び規則については、令和8年4月1日現在の条文で掲載しています。)

また、本通知は令和4年1月1日以後に居住の用に供する場合の証明の取扱いについて定めるものです。同日前に居住の用に供した場合の証明の取扱いについては、「認定低炭素住宅の新築等をした場合の住宅ローン税額控除の特例及び認定低炭素住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第18条の21第13項第2号の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について」(平成25年8月8日付け国住生第217号・国住指第630号)をご参照ください。

なお、特定建築物についての住宅ローン税額控除の借入限度額の上乗せ措置に係る証明については、市町村長が証明を行うため、本通知ではなく、「認定集約都市開発事業により特定建築物を整備した場合の住宅ローン税額控除の特例に係る市町村長の証明事務の実施について」(平成25年8月8日付け国都制第40号、国住生第247号。最終改正：令和8年4月1日付国都制第93号・国住生第364号)の通知を参照願います。

また、貴職におかれましては、貴団体会員の建築士に対しても本通知を周知していただくようお願いいたします。

なお、本通知の内容については、関係省庁とも協議済みでありますので、念のため申し添えます。

記

1. ～4. (略)

5. 留意事項

(1) (略)

(2) 住宅用家屋証明書が発行されず、本証明書が必要となる場合について住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の適用を受けるためには、住宅用家屋証明書又は本証明書を添付して確定申告を行うこととされているが、以下①から④までの場合においては、住宅用家屋証明書の発行の対象とならず、本証明書の発行の対象となることに留意されたい。

① 自己の居住の用に供する部分の床面積が家屋の50%以上90%未満の場合

住宅用家屋証明書は、所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減

留意するよう配慮願います。

また、本通知は令和4年1月1日以後に居住の用に供する場合の証明の取扱いについて定めるものです。同日前に居住の用に供した場合の証明の取扱いについては、「認定低炭素住宅の新築等をした場合の住宅ローン税額控除の特例及び認定低炭素住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第18条の21第13項第2号の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について」(平成25年8月8日付け国住生第217号・国住指第630号)をご参照ください。

なお、特定建築物についての住宅ローン税額控除の借入限度額の上乗せ措置に係る証明については、市町村長が証明を行うため、本通知ではなく、「認定集約都市開発事業により特定建築物を整備した場合の住宅ローン税額控除の特例に係る市町村長の証明事務の実施について」(平成25年8月8日付け国都制第40号、国住生第247号。最終改正：令和6年4月1日付国都制第96号・国住生第386号)の通知を参照願います。

また、貴職におかれましては、貴団体会員の建築士に対しても本通知を周知していただくようお願いいたします。

なお、本通知の内容については、関係省庁とも協議済みでありますので、念のため申し添えます。

記

1. ～4. (略)

5. 留意事項

(1) (略)

(2) 住宅用家屋証明書が発行されず、本証明書が必要となる場合について住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の適用を受けるためには、住宅用家屋証明書又は本証明書を添付して確定申告を行うこととされているが、以下①から④までの場合においては、住宅用家屋証明書の発行の対象とならず、本証明書の発行の対象となることに留意されたい。

① 自己の居住の用に供する部分の床面積が家屋の50%以上90%未満の場合

住宅用家屋証明書は、所有権の保存登記等に係る登録免許税の軽減

の対象となる専ら当該個人の住宅の用に供される家屋であることについて、当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長が証明する書類である。

「専ら当該個人の住宅の用に供される家屋」は、令第 41 条、第 42 条及び第 42 条の 2 に規定されており、当該条文の解釈については、店舗等併用住宅においては、その家屋の床面積の 90% を超える部分が住宅である場合には、専用住宅家屋として取り扱って差し支えないこととされてきたところである。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の対象となる認定低炭素住宅は、その家屋の床面積の 50% 以上に相当する部分が専ら自己の居住の用に供されるものであることとされている（法第 41 条第 6 項及び第 41 条の 19 の 4 第 1 項並びに令第 26 条第 22 項及び第 37 項）。

よって、店舗等併用住宅等である認定低炭素住宅であって、専ら自己の居住の用に供する部分はその家屋の床面積の 50% 以上 90% 以下である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

② 耐火建築物又は準耐火建築物以外の区分所有建物の場合

令第 41 条第 2 号において、登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲は、一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合、耐火建築物又は準耐火建築物で区分所有する部分の床面積が 50 m² 以上であることとされており、このような家屋には住宅用家屋証明書が発行される。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の対象となる住宅の用に供する家屋は、一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合には、区分所有する部分の床面積が 50 m² 以上であればよいとされている（法第 41 条第 6 項及び第 41 条の 19 の 4 第 1 項並びに令第 26 条第 1 項第 2 号）。

よって、一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができ、かつ、床面積が 50 m² 以上の部分が区分所有されている認定低炭素住宅であって、耐火建築物又は準耐火建築物以外である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

③ 床面積が 40 m² 以上 50 m² 未満の場合

の対象となる専ら当該個人の住宅の用に供される家屋であることについて、当該家屋の所在地の市町村長又は特別区の区長が証明する書類である。

「専ら当該個人の住宅の用に供される家屋」は、令第 41 条、第 42 条及び第 42 条の 2 に規定されており、当該条文の解釈については、店舗等併用住宅においては、その家屋の床面積の 90% を超える部分が住宅である場合には、専用住宅家屋として取り扱って差し支えないこととされてきたところである。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の対象となる認定低炭素住宅は、その家屋の床面積の 50% 以上に相当する部分が専ら自己の居住の用に供されるものであることとされている（法第 41 条第 10 項及び第 41 条の 19 の 4 第 1 項並びに令第 26 条第 21 項）。

よって、店舗等併用住宅等である認定低炭素住宅であって、専ら自己の居住の用に供する部分はその家屋の床面積の 50% 以上 90% 以下である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

② 耐火建築物又は準耐火建築物以外の区分所有建物の場合

令第 41 条第 2 号において、登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲は、一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合、耐火建築物又は準耐火建築物で区分所有する部分の床面積が 50 m² 以上であることとされており、このような家屋には住宅用家屋証明書が発行される。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置及び特別税額控除の対象となる住宅の用に供する家屋は、一棟の家屋で、その構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができるものにつきその各部分を区分所有する場合には、区分所有する部分の床面積が 50 m² 以上であればよいとされている（法第 41 条第 10 項及び第 41 条の 19 の 4 第 1 項並びに令第 26 条第 1 項第 2 号）。

よって、一棟の家屋でその構造上区分された数個の部分具有独立して住居その他の用途に供することができ、かつ、床面積が 50 m² 以上の部分が区分所有されている認定低炭素住宅であって、耐火建築物又は準耐火建築物以外である場合には、住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

③ 床面積が 40 m² 以上 50 m² 未満の場合

令第 41 条第 1 号及び第 2 号において、登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲について、床面積に係る要件が以下のとおり定められており、このような家屋には住宅用家屋証明書が発行される。

(i)・(ii) (略)

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置に係る床面積の要件は、法第 41 条第 18 項に規定する特例認定住宅等に該当する場合には、床面積が 40 m²以上 50 m²未満であることとされている（令第 26 条第 31 項第 1 号及び第 2 号並びに第 37 項）が、このような場合には住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

④ 建築後使用されたことのある住宅の場合

法第 74 条の 2 第 1 項及び第 2 項において、認定低炭素住宅の新築をし、又は建築後使用されたことのない認定低炭素住宅の取得をした場合に登記の税率の軽減が適用されることとされており、このような家屋には、当該家屋が認定低炭素住宅であることを証する住宅用家屋証明書が発行される。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置においては、建築後使用されたことのある認定低炭素住宅についても適用対象とされている（法第 41 条第 6 項）が、このような場合には住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

令第 41 条第 1 号及び第 2 号において、登記の税率が軽減される住宅用家屋の範囲について、床面積に係る要件が以下のとおり定められており、このような家屋には住宅用家屋証明書が発行される。

(i)・(ii) (略)

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置に係る床面積の要件は、法第 41 条第 21 項に規定する特例認定住宅等に該当する場合には、床面積が 40 m²以上 50 m²未満であることとされている（令第 26 条第 30 項第 1 号及び第 2 号並びに同条第 32 項）が、このような場合には住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。

④ 建築後使用されたことのある住宅の場合

法第 74 条の 2 第 1 項及び第 2 項において、認定低炭素住宅の新築をし、又は建築後使用されたことのない認定低炭素住宅の取得をした場合に登記の税率の軽減が適用されることとされており、このような家屋には、当該家屋が認定低炭素住宅であることを証する住宅用家屋証明書が発行される。

一方、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置においては、建築後使用されたことのある認定低炭素住宅についても適用対象とされている（法第 41 条第 10 項）が、このような場合には住宅用家屋証明書が発行されないこととなる。