

(別紙)

「認定長期優良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長期優良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」(令和4年5月20日付け国住政第20号・国住生第76号・国住指第128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、認定長期優良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、認定長期優良住宅である既存住宅の取得を含め、認定長期優良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>認定長期優良住宅について、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税額控除(以下「特別税額控除」という。)を受けるためには、認定長期優良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長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則(平成21年国土交通省令第23号。以下「長期優良住宅法施行規則」という。)第6条に規定する通知書(長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号。以下「長期優良住宅法」という。)第8条第1項の変更の認定があった場合には、長期優良住宅法施行規則第9条に規定する通知書。以下「認定通知書」という。)の写し及び規則第26第1項若しくは第2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長期優良住宅法第9条第1項に規定する認定長期優良住宅建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13項、第19条の11の4第3項)。</p> <p>これらのうち、長期優良住宅法第9条第1項に規定する認定長期優良住宅建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」</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、認定長期優良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、認定長期優良住宅である既存住宅の取得を含め、認定長期優良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>認定長期優良住宅について、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税額控除(以下「特別税額控除」という。)を受けるためには、認定長期優良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長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則(平成21年国土交通省令第23号。以下「長期優良住宅法施行規則」という。)第6条に規定する通知書(長期優良住宅の普及の促進に関する法律(平成20年法律第87号。以下「長期優良住宅法」という。)第8条第1項の変更の認定があった場合には、長期優良住宅法施行規則第9条に規定する通知書。以下「認定通知書」という。)の写し及び規則第26第1項若しくは第2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長期優良住宅法第9条第1項に規定する認定長期優良住宅建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13項、第19条の11の4第3項)。</p> <p>これらのうち、長期優良住宅法第9条第1項に規定する認定長期優良住宅建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」</p> |

という。)については、平成 21 年国土交通省告示第 833 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、「認定長期優良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長期優良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 21 年 10 月 30 日付け国住備第 90 号・国住生第 211 号・国住指第 2864 号)をご参照ください。

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

という。)については、平成 21 年国土交通省告示第 833 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、「認定長期優良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長期優良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 21 年 10 月 30 日付け国住備第 90 号・国住生第 211 号・国住指第 2864 号)をご参照ください。

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

りたい。

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長期優良住宅は、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 21 項及び第 37 項）。

よって、店舗等併用住宅の認定長期優良住宅であって、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を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 m<sup>2</sup>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

りたい。

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長期優良住宅は、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 20 項）。

よって、店舗等併用住宅の認定長期優良住宅であって、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を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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上の部分が区分所有されている認定長期優良住宅であって、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 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>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あっては、床面積が 40 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>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 条第 1 項及び第 2 項において、特定認定長期優良住宅の新築をし、又は建築後使用されたことのない特定認定長期優良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、当該家屋が特定認定長期優良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長期優良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。

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 m<sup>2</sup>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 m<sup>2</sup>以上の部分が区分所有されている認定長期優良住宅であって、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 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>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 21 項に規定する特例認定住宅等に該当する場合にあっては、床面積が 40 m<sup>2</sup>以上 50 m<sup>2</sup>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 条第 1 項及び第 2 項において、特定認定長期優良住宅の新築をし、又は建築後使用されたことのない特定認定長期優良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、当該家屋が特定認定長期優良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長期優良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。

