

VI 認定長期優良住宅新築等特別税額控除

1 制度の概要

居住者が、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に該当する家屋で一定のもの(以下「認定長期優良住宅」といいます。)の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得(以下「認定長期優良住宅の新築等」といいます。)をして、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日(平成 21 年 6 月 4 日)から平成 23 年 12 月 31 日までの間に、その家屋をその者の居住の用に供した場合(その認定長期優良住宅をその新築の日又はその取得の日から 6 ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に限ります。)には、次により計算した税額控除限度額(認定長期優良住宅新築等特別税額控除額)をその者のその年分の所得税の額から控除します(措法 41 の 19 の 4 ①)。

また、居住者がその年において、その年の前年における税額控除限度額のうち前年において控除をしてもなお控除しきれない金額を有する場合、又はその年の前年分の所得税につきその確定申告書を提出すべき場合及び提出することができる場合のいずれにも該当しない場合には、その控除しきれない金額に相当する金額又はその年の前年における税額控除限度額(以下「控除未済税額控除額」といいます。)をその者のその年の所得税の額から控除します(措法 41 の 19 の 4 ②)。

なお、認定長期優良住宅の新築等について、住宅借入金等特別控除を適用する場合には、その認定長期優良住宅の新築等について認定長期優良住宅新築等特別税額控除は適用できません(措法 41 ⑩)。

(注)1 居住年の合計所得金額が 3,000 万円を超える場合は、この控除を適用できません(措法 41 の 19 の 4 ③)。

また、この場合は、居住年の翌年の合計所得金額が 3,000 万円以下であっても、居住年の翌年にこの控除を適用できません(措法 41 の 19 の 4 ④)。

2 居住年の翌年に控除未済税額控除額を控除する場合において、その年の合計所得金額が 3,000 万円を超えるときは、この控除を適用できません(措法 41 の 19 の 4 ④)。

3 「合計所得金額」とは、総所得金額、特別控除前の分離課税の長(短)期譲渡所得の金額、株式等に係る譲渡所得等の金額、先物取引に係る雑所得等の金額、山林所得金額及び退職所得金額の合計額です。ただし、純損失や雑損失の繰越控除、居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の繰越控除、特定居住用財産の譲渡損失の繰越控除、上場株式等に係る譲渡損失の繰越控除、特定投資株式に係る譲渡損失の繰越控除又は先物取引の差金等決済に係る損失の繰越控除の適用を受けている場合には、その適用前の金額をいいます。

なお、平成 21 年 1 月 1 日以後に支払を受けるべき上場株式等の配当等に係る配当所得について、申告分離課税の適用を受けることとした場合には、その配当所得の金額を含みます(措法 8 の 4 ③)。

【控除額の計算】

$$\text{認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額} \times 10\% = \text{認定長期優良住宅新築等特別税額控除額} \left(\begin{array}{l} 100 \text{ 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right)$$

(最高 1,000 万円)

※ 認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額とは、認定長期優良住宅の構造の区分ごとに、平米当たりで定められた金額(次表参照)に、その認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額をいいます(平成 21 年国土交通省告示第 385 号)。

構造の区分	床面積 1 m ² 当たりの標準的な費用の額
木造・鉄骨造	33,000 円
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	36,300 円
上記以外の構造	33,000 円

なお、認定長期優良住宅の構造は、長期優良住宅建築等計画の認定通知書(長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けた場合は変更認定通知書)(資料 10 参照)において認定されたものをいいます。

(注) 認定長期優良住宅新築等特別税額控除を適用して確定申告書を提出した場合には、その後において、更正の請求をし、又は修正申告書を提出するときにおいても、認定長期優良住宅新築等特別税額控除を適用します。

なお、認定長期優良住宅新築等特別税額控除を適用しなかった場合も同様です。

2 主な適用要件等

適用となる 居住日	長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日(平成 21 年 6 月 4 日)から平成 23 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合
控除期間	居住年のみ ※ 次の場合は居住年の翌年の所得税の額から控除未済税額控除額を控除することができません。 ・居住年の所得税の額から税額控除限度額を控除してもなお控除しきれない金額を有する場合 ・居住年において、確定申告書を提出すべき場合及び提出することができる場合のいずれにも該当しない場合
対象となる 家屋	・床面積が 50 ㎡以上の家屋であること ・床面積の 2 分の 1 以上を専ら自己の居住の用に供する家屋であること ・認定長期優良住宅であると証明されたものであること
その他の要件	新築の日又は取得の日から 6 ヶ月以内に自己の居住の用に供すること
控除が受け られない場合	① 認定長期優良住宅の新築等をした家屋を居住の用に供した年分の合計所得金額が 3,000 万円を超える場合(居住年の翌年の所得税の額から控除未済税額控除額を控除する場合は、居住年の翌年分の合計所得金額が 3,000 万円を超える場合) ② 認定長期優良住宅の新築等をした家屋を居住の用に供した年分の所得税について、次に掲げるいずれかの特例を適用する場合やその居住年の前年分又は前々年分の所得税について次に掲げるいずれかの特例を適用している場合 ・居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例 ・居住用財産の譲渡所得の特別控除 ③ 居住年の翌年又は翌々年中に認定長期優良住宅の新築等をした家屋(これらの家屋の敷地を含みます。)以外の一定の資産を譲渡した場合において、その資産の譲渡につき②に掲げるいずれかの特例を適用する場合
他の制度と の適用関係	認定長期優良住宅の新築等について、I の住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合には、その認定長期優良住宅の新築等について認定長期優良住宅新築等特別税額控除は適用できません。

3 添付書類

(1) 居住年に認定長期優良住宅新築等特別税額控除を適用する場合

イ 認定長期優良住宅新築等特別税額控除額の計算明細書

ロ 家屋の登記事項証明書など家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類

※ 家屋の認定通知書又は変更認定通知書に 2 以上の構造が記載されている場合(その認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額が異なる場合に限ります。)は、その構造ごとの床面積を明らかにする書類も必要です。

ハ 住民票の写し

ニ その家屋に係る長期優良住宅建築等計画の認定通知書(長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けた場合は変更認定通知書)の写し(認定計画実施者の地位の承継があった場合には、認定通知書及び地位の承継の承認通知書の写し)

ホ 住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定長期優良住宅建築証明書(平成 21 年国土交通省告示第 833 号)

ヘ 工事請負契約書の写し、売買契約書の写しなど家屋の新築年月日又は取得年月日を明らかにする書類

(2) 居住年の翌年の所得税の額から控除未済税額控除額を控除する場合

(1)のイの書類(居住年において、確定申告書を提出すべき場合及び提出することができる場合のいずれにも該当しない場合は(1)イからへの書類)