

認定長期 認定長期優良住宅新築等特別税額控除を受けられる方へ

税 務 署

この説明書では、認定長期優良住宅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をして、平成21年6月4日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した方が、認定長期優良住宅新築等特別税額控除（住宅借入金等の利用がなくても適用できます。）を受けられる場合の要件や手続について説明しています。

なお、住宅借入金等を利用して認定長期優良住宅の新築等をした場合には、この控除に代えて認定住宅の新築等に係る住宅借入金等特別控除の特例を受けられる場合があります。この要件や手続については、「住宅借入金等特別控除を受けられる方へ」をご覧ください。

※ この説明書は、平成24年分の確定申告で認定長期優良住宅新築等特別税額控除を受けられる方を中心にその手続などについて説明しています。

※ この説明書は、平成24年12月4日現在の法令等に基づいて作成しています。

※ 上記の説明書は国税庁ホームページからダウンロードできます。なお、税務署にも用意しています。

1 認定長期優良住宅新築等特別税額控除を受けられる方

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、平成21年6月4日から平成24年12月31日までの間にその家屋を自己の居住の用に供した場合（その新築等の日から6か月以内に居住の用に供した場合に限ります。）には、その方のその居住の用に供した日（以下「居住日」といいます。）の属する年分の所得税の額から3の算式により計算した金額（以下「税額控除限度額」といいます。）を控除することができます。

なお、その税額控除限度額が居住日の属する年分の所得税の額を超える場合には、居住日の属する年分の所得税の額を限度とします。

また、居住日の属する年分においてその控除額のうち控除してもなお控除しきれない金額を有する場合、又は居住日の属する年分の所得税についてその確定申告書を提出すべきとき及び提出することができるとき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居住日の属する年分の税額控除限度額（居住日の属する年の翌年分の所得税の額を限度とします。以下「控除未済税額控除額」といいます。）を居住日の属する年の翌年分の所得税の額から控除することができます。

なお、控除未済税額控除額が、居住日の属する年の翌年分の所得税の額を超える場合には、居住日の属する年の翌年分の所得税の額を限度とします。

② i 認定長期優良住宅の新築等をして、認定住宅（認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅（※）をいいます。）の新築等（※）に係る住宅借入金等特別控除の特例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。

※ 「認定低炭素住宅」とは、都市の低炭素化の促進に関する法律に規定する低炭素建築物に該当する家屋で一定のものをいいます。

※ 「認定住宅の新築等」とは、認定住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅の取得をいいます。

ii 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。

iii この認定長期優良住宅新築等特別税額控除は、「居住者（※）」に限って適用を受けることができます。したがって、「非居住者」に該当する方は認定長期優良住宅新築等特別税額控除の適用を受けることはできませんので、ご注意ください。

※ 「居住者」とは、国内に住所を有し、又は、現在まで引き続いて1年以上居所を有する個人をいいます。また、「住所」とは、各人の生活の本拠をいい、「生活の本拠」かどうかは、客観的事実によって判定することになります。

2 認定長期優良住宅新築等特別税額控除の対象となる認定長期優良住宅

認定長期優良住宅新築等特別税額控除の対象となる認定長期優良住宅とは、次の要件を満たす家屋（居住の用に供する家屋を二以上有する場合には、主として居住の用に供する一の家屋に限ります。）をいいます。

- (1) 床面積が50平方メートル以上の家屋であること。
- (2) その家屋の床面積の2分の1以上が専ら自己の居住の用に供されるものであること。
- (3) 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と証明がされたものであること。
- (4) 新築又は建築後使用されたことのない家屋であること。

3 認定長期優良住宅新築等特別税額控除額の計算

認定長期優良住宅新築等特別税額控除額は、次の算式により計算します。

なお、具体的な控除額の計算は、「認定長期優良住宅新築等特別税額控除額の計算明細書」により行ってください。

$$\left[\begin{array}{l} \text{認定長期優良住宅の認定基準に適合するために} \\ \text{必要となる標準的ななかり増し費用の額} \\ \text{(最高500万円(※))} \end{array} \right] \times 10\% = \begin{array}{l} \text{認定長期優良住宅} \\ \text{新築等特別税額控除額} \end{array} \left[\begin{array}{l} \text{100円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right]$$

※ 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は、最高1,000万円となります。

(注) 認定長期優良住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的ななかり増し費用の額とは、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であって、認定長期優良住宅の構造ごとに床面積1平方メートル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。

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）において認定されたものをいいます。

これらの通知書で証明された住宅の構造が2以上ある場合で、それぞれの住宅の構造についての床面積1平方メートル当たりの標準的ななかり増し費用の額が異なるときは、その住宅の構造ごとに床面積1平方メートル当たりの標準的ななかり増し費用の額を乗じて計算した金額の合計額となります。

| 住宅の構造 | 床面積1平方メートル当たりの標準的ななかり増し費用の額 |
|-----------------------|-----------------------------|
| 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 |

4 控除が受けられない場合

次の(1)～(4)のいずれかに該当する場合は、認定長期優良住宅新築等特別税額控除は受けられません。

(1) 居住日の属する年分の自己の合計所得金額が3,000万円を超える場合（この場合、居住日の属する年の翌年分の自己の合計所得金額が3,000万円以下であっても、居住日の属する年の翌年分においてこの控除を受けることはできません。）

(注) 「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、申告分離課税を選択した上場株式等の配当等に係る配当所得の金額、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、特定中小会社が発行した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。

- (2) 居住日の属する年の翌年分に控除未済税額控除額を控除する場合で、居住日の属する年の翌年分の自己の合計所得金額が3,000万円を超えるとき
- (3) 居住日の属する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や、その居住日の属する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
 - ① 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
 - ② 居住用財産の譲渡所得の特別控除
- (4) 居住日の属する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いて(3)に掲げるいずれかの特例を適用する場合

5 認定長期優良住宅新築等特別税額控除を受けるための手続と必要な書類

認定長期優良住宅新築等特別税額控除を受ける方は、「認定長期優良住宅新築等特別税額控除額の計算明細書」で控除額を計算し、申告書第一表の「税金の計算」欄の住宅耐震改修特別控除、住宅特定改修・認定長期優良住宅新築等特別税額控除の「認定長期優良」の文字を○で囲み、「区分」欄に「3」を書くとともに、控除額を転記します。

(注) 住宅耐震改修特別控除額又は住宅特定改修特別税額控除額がある方は、「区分」欄に「4」を書き、合計額を書きます。

また、次の(1)又は(2)のいずれかに該当するかの別により、それぞれに掲げる書類を確定申告書と一緒に税務署に提出する必要があります。

- (1) 居住日の属する年分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
 - ① 認定長期優良住宅新築等特別税額控除額の計算明細書
 - ② 家屋の登記事項証明書（原本）など家屋の床面積が50平方メートル以上であることを明らかにする書類
※ 長期優良住宅建築等計画の認定通知書又は変更認定通知書に2以上の住宅の構造が認定されている場合でその住宅の構造についての床面積1平方メートル当たりの標準的な増し費用の額が異なるときは、その住宅の構造ごとの床面積を明らかにする書類も必要です。
 - ③ 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
 - ④ 住民票の写し
 - ⑤ 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は、地位の承継の認定通知書の写しも必要です。）
 - ⑥ 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
- (2) 居住日の属する年の翌年分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①の書類（居住日の属する年分の所得税についてその確定申告書を提出すべきとき及び提出することができるときのいずれにも該当しない場合は(1)の①から⑥の書類）

6 「認定長期優良住宅新築等特別税額控除額の計算明細書」の記載例

認定長期優良住宅新築等特別税額控除額の計算明細書

(平成 24 年分)

氏名 **国税太郎**

提出用

この明細書は、認定長期優良住宅新築等特別税額控除を受ける場合に、認定長期優良住宅新築等特別税額控除額を計算するために使用します。
詳しくは、「認定長期優良住宅新築等特別税額控除を受けられる方へ」を読んでください。

○ この明細書は、申告書と一緒に提出してください。

1 共有者の氏名（共有の場合のみ書いてください。）

| | | | |
|------|--|------|--|
| フリガナ | | フリガナ | |
| 氏名 | | 氏名 | |

2 認定長期優良住宅に係る事項

※ 前年分においてこの控除を受けた場合で前年から繰り越された控除未済税額控除額のみについてこの控除を受けるときは、①欄のみ記入します。

| | | |
|-------------------------------|---|--------------------------------------|
| 居住開始年月日 | ① | 平成 24 年 10 月 30 日 |
| 総床面積 | ② | 150.00 m ² |
| ②のうち居住用部分の床面積 | ③ | 150.00 |
| 住宅の構造 | ④ | 木造(鉄骨造)鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造、前記以外の構造 |
| ④の床面積1㎡当たりの標準的な増し費用の額 | ⑤ | 33,000 円 |
| あなたの共有持分 ※ 共有の場合のみ書いてください。 | ⑥ | / |

「登記事項証明書」の床面積（区分所有建物の場合は、区分所有する部分の床面積）を書きます。

長期優良住宅建築等計画の「認定通知書」又は「変更認定通知書」に記載されている住宅の構造と同じものを○で囲みます。
④の住宅の構造に応じた標準的な増し費用の額を書きます(下表参照)。

| 住宅の構造 | 床面積1㎡当たりの標準的な増し費用の額 |
|-----------------------|---------------------|
| 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/㎡ |
| 前記以外の構造 | 33,000円/㎡ |

3 税額控除限度額の計算等

※ 前年分においてこの控除を受けた場合で前年から繰り越された控除未済税額控除額のみについてこの控除を受けるときは、⑫欄のみ記入します。

| | | |
|---|---|-----------------------------|
| 標準的な増し費用の額 (⑤ × ②) | ⑦ | 4,950,000 円 |
| あなたの持分に相当する費用の額 ⑦ 又は (⑦ × ⑥) | ⑧ | 4,950,000 |
| 居住用割合 (③ ÷ ②) ※ 小数点以下第1位まで書きます。 | ⑨ | 100.0 % |
| 居住用部分に相当する費用の額 (⑧ × ⑨) | ⑩ | (最高500万円(注)) 4,950,000 円 |
| 税額控除限度額 (⑩ × 10%) | ⑪ | (100円未満の端数切捨て) 495,000 |
| 前年から繰り越された控除未済税額控除額 (前年分の計算明細書の⑫の金額) | ⑫ | |

⑨欄の割合が90%以上である場合は、100.0%と書きます。

(注)平成23年12月31日までに居住の用に供した場合は最高1,000万円です。

4 本年分で差し引く認定長期優良住宅新築等特別税額控除額の計算等

| | | |
|--|---|----------------------|
| 課税総所得金額に対する税額 | ⑬ | 300,000 円 |
| 配当控除 | ⑭ | |
| 投資税額等控除 | ⑮ | |
| (特定増改築等)住宅借入金等特別控除 | ⑯ | |
| 政党等寄附金等特別控除 | ⑰ | |
| 住宅耐震改修特別控除 | ⑱ | |
| 住宅特定改修特別税額控除 | ⑲ | |
| (⑬-⑭-⑮-⑯-⑰-⑱-⑲) | ⑳ | (赤字のときは0) 300,000 |
| 認定長期優良住宅新築等特別税額控除額 (⑩と㉑のいずれか少ない方の金額又は ⑫と㉑のいずれか少ない方の金額) | ㉑ | 300,000 |
| 翌年に繰り越す控除未済税額控除額 (⑪ - ㉑) | ㉒ | 195,000 |

申告書A第一表の「税金の計算」欄の㉑の金額又は申告書B第一表の「税金の計算」欄の㉑の金額を書きます。

申告書第一表の「税金の計算」欄の住宅耐震改修特別控除、住宅特定改修・認定長期優良住宅新築等特別税額控除の「認定長期優良」の文字を○で囲み、「区分」欄に「3」を書き、控除額を転記してください。
住宅耐震改修特別控除額又は住宅特定改修特別税額控除額がある方は、「区分」欄に「4」を書き、合計額を書きます。