

認定住宅

認定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して、平成 29 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した方が、認定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住宅の新築等をした場合には、この控除に代えて住宅借入金等特別控除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 29 年分の確定申告で認定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 29 年 11 月 1 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 認定住宅新築等特別税額控除を受けられる方

認定長期優良住宅（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）又は認定低炭素住宅（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又は同法の規定により低炭素建築物とみなされる特定建築物に該当する家屋で一定のもの）（これらを併せて、以下「認定住宅」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住宅の取得（以下「認定住宅の新築等」といいます。）をして、平成 21 年 6 月 4 日（認定低炭素住宅については平成 26 年 4 月 1 日）から平成 29 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、①居住日の属する年分においてその税額控除限度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、②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居住日の属する年分の税額控除限度額（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。

(注) i 認定住宅の新築等をして、住宅借入金等特別控除を適用する場合には、その認定住宅の新築等について認定住宅新築等特別税額控除は適用できません。

ii 認定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、認定住宅新築等特別税額控除を適用します。

なお、住宅借入金等特別控除を適用した場合も同様です。

iii 平成 28 年 3 月 31 日以前の認定住宅の新築等について、「居住者」^(※) 以外の方は認定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。

※ 「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 認定住宅新築等特別税額控除の対象となる認定住宅

認定住宅新築等特別税額控除の対象となる認定住宅とは、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) 認定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 認定住宅新築等特別税額控除額の計算

認定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。

(1) 平成 26 年 4 月 1 日以後に居住の用に供した場合

$$\left[\begin{array}{c} \text{認定住宅の認定基準に適合するために} \\ \text{必要となる標準的なかかり増し費用の額} \\ \text{(最高 650 万円 (※))} \end{array} \right] \times 10\% = \text{認定住宅新築等} \left[\begin{array}{c} \text{特別税額控除額} \end{array} \right] \left[\begin{array}{c} 100 \text{ 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right]$$

※ 認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税額の合計額（以下「消費税額等」といいます。）のうちに、8%の税率により課されるべき消費税額等（以下「新消費税額等」といいます。）が含まれる場合の認定住宅限度額です。

なお、上記以外の場合は、最高 500 万円となります。

また、その認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が新消費税額等とそれ以外の消費税額等（以下「旧消費税額等」といいます。）の合計額から成る場合における標準的な費用の額は、その新消費税額等に対応する標準的な費用の額（その額が 650 万円を超える場合には、650 万円）とその旧消費税額等に対応する標準的な費用の額（その額が 500 万円を超える場合には、500 万円）との合計額（標準的な費用の額の認定住宅限度額は、新消費税額等が含まれている場合に該当することから、650 万円）となります。

(2) 平成 21 年 6 月 4 日から平成 26 年 3 月 31 日までの間に居住の用に供した場合（認定長期優良住宅のみが対象となります。）

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

※ 平成 23 年 12 月 31 日以前に居住の用に供した場合は、最高 1,000 万円となります。

(注) 認定住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的なかかり増し費用の額とは、認定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、次の認定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、その認定住宅の床面積を乗じて計算した金額をいいます。

居住の用に供した日	認定住宅の構造	床面積 1 平方メートル当たりの標準的なかかり増し費用の額
平成 26 年 4 月 1 日から 平成 29 年 12 月 31 日まで	区分なし	43,800 円
平成 21 年 6 月 4 日から 平成 26 年 3 月 31 日まで	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か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か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。

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、一般株式等に係る譲渡所得等の金額、上場株式等に係る譲渡所得等の金額、申告分離課税の上場株式等の配当等に係る配当所得等の金額、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（被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除を除きます。）
- (4) 居住日の属する年の翌年又は翌々年中に認定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

認定住宅新築等特別税額控除を受ける方は、『認定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・認定住宅新築等特別税額控除の「認定住宅」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)のいずれに該当するか別により、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住宅新築等特別税額控除を適用する場合

① 『認定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

(注) 平成 26 年 3 月 31 日以前に居住の用に供した場合には、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もの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かなり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で次の事項を明らかにする書類

イ 家屋の新築年月日又は取得年月日

ロ 認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等のうちに新消費税額等が含まれているか否か

④ 認定住宅の次の区分に応じ、それぞれに掲げる書類

イ 認定長期優良住宅

(イ) その家屋に係る長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し

(注) 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認定通知書及び地位の承継の承継通知書の写しが必要です。

(ロ) 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

ロ 低炭素建築物

(イ) その家屋に係る低炭素建築物新築等計画認定通知書の写し

(注) 低炭素建築物新築等計画の変更の認定を受けた場合は、低炭素建築物新築等計画変更認定通知書の写しが必要です。

(ロ) 住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定低炭素住宅建築証明書

ハ 低炭素建築物とみなされる特定建築物

特定建築物用の住宅用家屋証明書

⑤ 再建支援法適用者^(※)が、災害によって被害を受けたことにより居住の用に供することができなくなった住宅用家屋（以下「従前家屋」といいます。）について、引き続き住宅借入金等特別控除を適用する年分において、新たに再取得した住宅用家屋について認定住宅新築等特別税額控除を適用する場合、従前家屋に係る次に掲げる書類

イ 市町村長又は特別区の区長の従前家屋の被害の状況等を証する書類（り災証明書）（写し可）

ロ 従前家屋の登記事項証明書その他の書類で、従前家屋が災害により居住の用に供することができなくなったことを明らかにする書類（滅失した場合は、閉鎖登記記録に係る登記事項証明書（原本）など）

※ 「再建支援法適用者」とは、災害に際し被災者生活再建支援法が適用された市区町村の区域内に所在する従前家屋をその災害により居住の用に供することができなくなった方をいいます。

(注) 平成 27 年分以前の申告では、住民票の写し（マイナンバー（個人番号）が記載されていないもの）も必要です。

(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及び復興特別所得税について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は(1)の①から④（⑤は該当する場合のみ）の書類）

6 『認定住宅新築等特別税額控除額の計算明細書』の記載例

認定住宅新築等特別税額控除額の計算明細書

(平成26年4月1日以後居住用)

(平成29年分)

氏 名 国税 太郎

提出用

この明細書は、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して平成26年4月1日以後に居住の用に供した方が、認定住宅新築等特別税額控除を受ける場合に、認定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。

なお、平成26年3月31日以前に居住の用に供してこの控除を受ける場合には「認定住宅新築等特別税額控除額の計算明細書（平成26年3月31日以前居住用）」を使用してください。

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29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
床面積1m ² 当たりの標準的な な か かり 増 し 費 用 の 額	④	43,800 円
あ な た の 共 有 持 分 ※ 共有の場合のみ書いてください。	⑤	/

「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。

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、⑬欄のみ記入します。

標準的ななかり増し費用の額 (④ × ②)	⑥	6,570,000 円
あなたの持分に相当する費用の額 ⑥ 又は (⑥ × ⑤)	⑦	6,570,000
居 住 用 割 合 (③ ÷ ②) ※ 小数点以下第1位まで書きます。	⑧	100.0 %
居住用部分に相当する費用の額 (⑦ × ⑧)	⑨	6,570,000 円
認 定 住 宅 限 度 額	⑩	650万円・500万円
⑨と⑩のいずれか少ない方の金額	⑪	6,500,000 円
税 額 控 除 限 度 額 (⑪ × 10%)	⑫	650,000 (100円未満の端数切捨て)
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⑬の金額)	⑬	

⑧欄の割合が90%以上である場合は、100.0%と書きます。

該当する金額を○で囲んでください。
認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額及び地方消費税の合計額（以下「消費税額等」といいます。）のうちに、8%の消費税及び地方消費税の税率により課されるべき消費税額等（以下「新消費税額等」といいます。）が含まれる場合の認定住宅限度額は、650万円です。それ以外の場合の認定住宅限度額は、500万円です。

認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が、新消費税額等とその新消費税額等以外の額（以下「旧消費税額等」といいます。）の合計額から成る場合には、裏面の算式で計算した⑫の金額を⑩欄に転記します。

4 本年分で差し引く認定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	⑭	400,000 円
配 当 控 除	⑮	
投 資 税 額 等 控 除	⑯	
(特定増改築等)住宅借入金等特別控除	⑰	
政 党 等 寄 附 金 等 特 別 控 除	⑱	
住 宅 耐 震 改 修 特 別 控 除	⑲	
住 宅 特 定 改 修 特 別 税 額 控 除	⑳	
(⑭－⑮－⑯－⑰－⑱－⑲－⑳)	㉑	(赤字のときは0) 400,000
認 定 住 宅 新 築 等 特 別 税 額 控 除 額 (㉑と㉒のいずれか少ない方の金額)	㉒	400,000
翌年に繰り越す控除未済税額控除額 (㉑－㉒)	㉓	250,000

※ 前年に居住の用に供した住宅の場合は「0」となります。

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・認定住宅新築等特別税額控除の「認定住宅」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。

○ この明細書は、申告書と一緒に提出してください。