

中古住宅に係る住宅ローン減税等の特例措置における 耐震基準適合証明業務について

(書式等の画面は当ページ最下「関係告示及び通知」よりお進みください)

※平成21年4月1日より書式等が一部変更されています。

1. 税制改正の概要

中古住宅の流通を促進し、良質な住宅ストックを形成するため、住宅ローン減税等の税制特例(※注)において、古くても耐震性を満たす中古住宅について築後経過年数要件を撤廃するとともに、新耐震基準に適合することが証明された中古住宅について、新たに税制特例の対象とする租税特別措置法施行令等の一部改正が、平成17年4月1日に施行されました。

平成17年4月1日以降に取得した住宅で、かつ、築後20年以内(耐火建築物は築後25年以内)のもの又は新耐震基準を満たすことを証明しているものを取得した場合に限り適用されます。

築後20年超(耐火建築物は築後25年超)の住宅を取得(引き渡し)した後に新耐震基準を満たすことの証明書を取得した場合には、これらの特例措置が適用されませんので、注意してください。

(※注)以下の税制特例

1>住宅ローン減税制度(所得税)

2>特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例

(所得税、個人住民税)

3>住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例(贈与税)

4>住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置(登録免許税)

5>中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置(不動産取得税)

改正前

中古住宅に係る築後経過年数要件

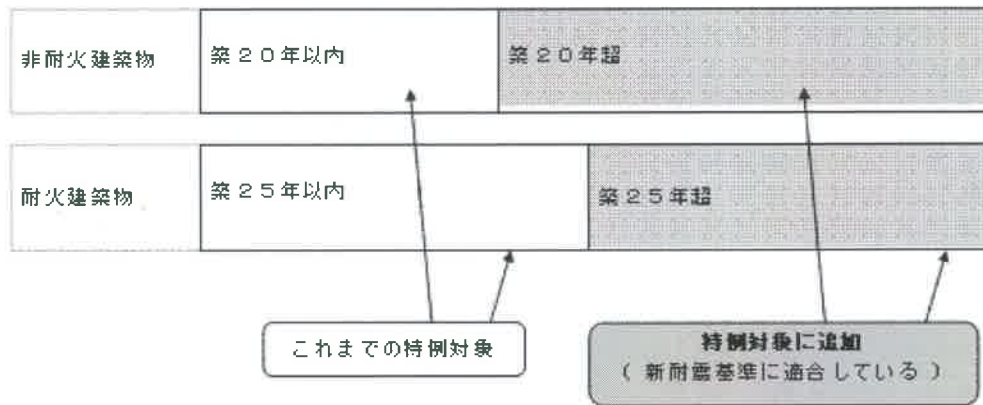
- ・非耐火建築物：築後20年以内
- ・耐火建築物：築後25年以内



改正後

以下のいずれかに該当するもの

- ・非耐火建築物：築後20年以内
- ・耐火建築物：築後25年以内
- ・新耐震基準に適合することを証明したもの



※例えば、平成17年4月1日時点の非耐火建築物の特例対象は、改正前の税制では昭和60年4月1日以降に建築された住宅であったが、今回の改正により、昭和60年3月31日以前に建築された住宅であっても新耐震基準に適合しているものは、新たに対象に追加されました。

※5>「中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置」の適用を受ける場合は、昭和57年1月1日以降に新築された住宅は新耐震基準を満たしているものとみなされるため、当該住宅については新耐震基準に適合していることの証明は不要です。

2. 新耐震基準に適合していることの証明方法

中古住宅の売主が、建築士(建築士事務所に属する建築士に限る)、指定確認検査機関又は指定住宅性能評価機関(以下「建築士等」という)に依頼し、耐震診断を受けて、新耐震基準を満たすことの証明書(耐震基準適合証明書)を取得します。

また、対象住宅が「住宅の品質確保の促進等に関する法律」(以下「品確法」という)に基づく住宅性能評価書において耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1以上である場合は、証明書に代えることができます。

※本税制における「新耐震基準」とは、以下の(1)~(3)の基準であり、耐震診断によりこれらのいずれかの基準に適合することが確かめられた場合に証明書が発行されます。

(1)建築基準法施行令第3章及び第5章の4に定める構造耐力基準

(2)建築物の耐震改修の促進に関する法律第3条に基づき地震に対する安全上耐震関係規定に準ずるものとして国土交通大臣が定める基準(現在、(財)日本建築防災協会による「木造住宅の耐震診断と補強方法」、「既存鉄筋コンクリート造建築物の耐震診断基準」等が普及している。)

(3)品確法第5条第1項に基づく評価方法基準第5の1の1-1(4)イ及びロに規定する基準(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1以上であること)

※「証明書の添付資料」の例として、(社)日本建築士事務所協会連合会により推奨様式「耐震診断チェックシート」が作成されています。

以下に証明書に関するいくつかの留意点を述べます。

○証明書の申請者について

申請者は原則として売主とされます。ただし、何らかの理由により申請者が売主以外の場合は、各税務署に確認のこと。

○証明書の取得時期について

所有権の移転の時(引渡しの日。例えば所有権移転登記日)までに証明書を取得していることが要件となる。

○証明書及び住宅性能評価書の有効期間について

証明書に係る調査終了日又は住宅性能評価書の評価日から対象住宅の取得日(上記所有権の移転の日)までの最大の期間は2年間とされています。

○証明書の種類

以下の(1)~(3)の税制特例の区分に応じ、各々所定の証明書を取得する必要があります。

(1)住宅ローン減税制度、特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例、住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例を受けるための証明書(国土交通省告示第394号様式)

(2)住宅用家屋の所有権の移転登記等に係る登録免許税の軽減措置を受けるための証明書(登録免許税関係・国土交通省住宅局長通知一別添4様式)

(3)中古住宅の取得に係る中古住宅及び中古住宅用の土地に対する不動産取得税の特例措置を受けるための証明書(国土交通省告示第385号様式)

3. 共同住宅の取扱い

共同住宅の各住戸の取得に際し税制特例を受ける場合は、当該住戸を含む建築物全体について耐震基準に適合することの証明が必要となります。

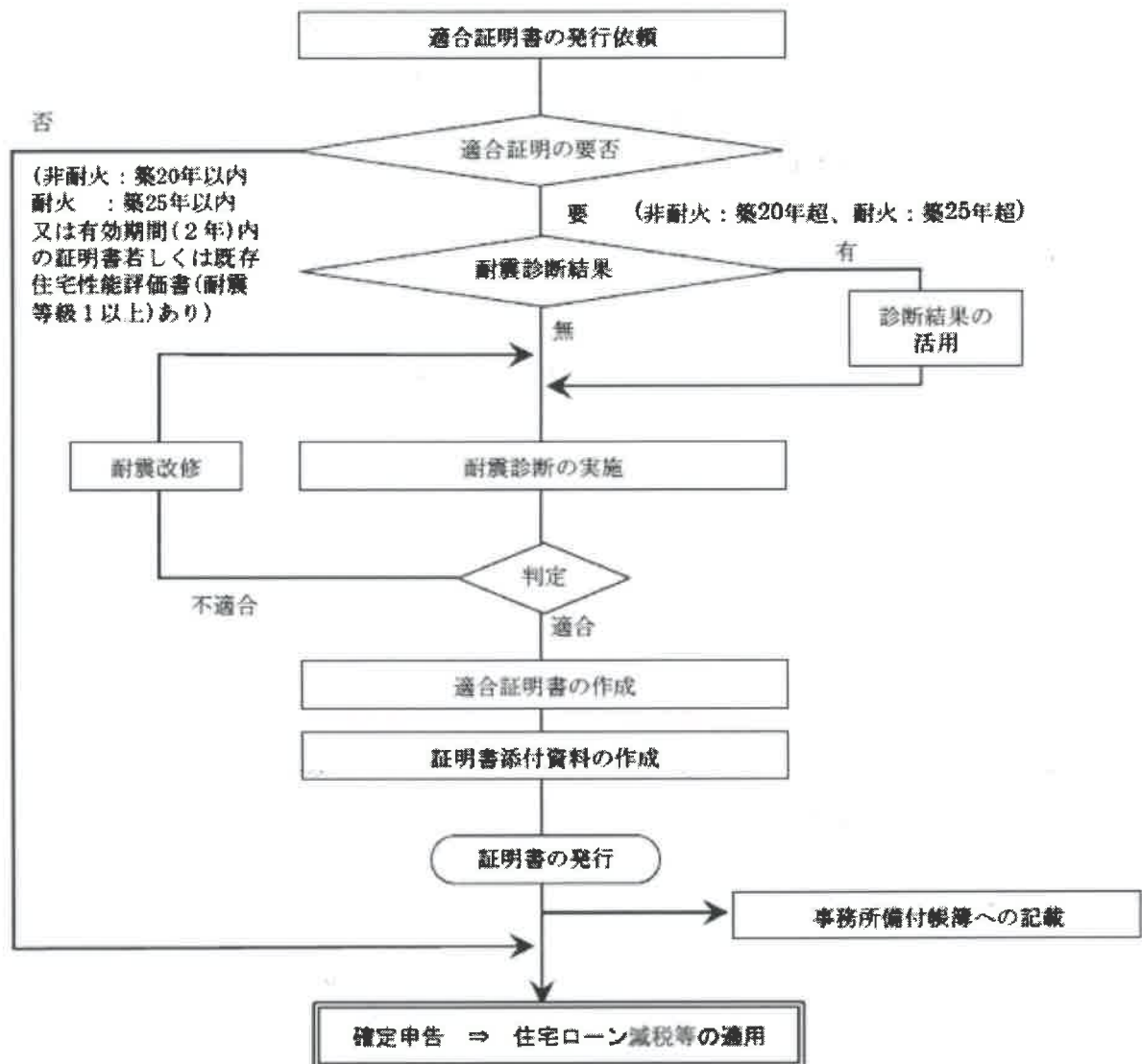
共同住宅の耐震診断に当たっては、過去に行われた建築士等による耐震診断又は耐震改修の結果が残存していれば、証明書の発行に当たっての参考となり得る場合があるとともに、証明書の発行のための調査結果が次の証明書の発行に当たっての参考となり得る場合があることに留意する必要があります。

なお、既存壁式鉄筋コンクリート造等の建築物の簡易耐震診断法の認定がなされています。

4. 建築士等の証明手数料について

実費、技術料等に係る証明手数料が必要です。

耐震基準適合証明の標準的な手続きフロー



>>関係告示及び通知

(上記「関係告示及び通知」より書式等の掲載ページへ入ることができます)