

中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用について①

平成26年度税制改正により、現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合であっても、所要の手続きを行い、確定申告等の際に必要な書類を提出することにより、以下の特例措置の適用が可能となりました。具体的な手続きの流れは以下のとおりとなります。

- a. 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（住宅ローン減税）
- b. 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置
- c. 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例措置
- d. 既存住宅に係る不動産取得税の特例措置

【手続きの流れ】



1. 現行の耐震基準に適合しない中古住宅の売買契約を締結

2. 当該家屋について、その引渡しまでに以下に掲げる手続①のいずれかにより申請を行う。（*1）

手続①

- I. 建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）に基づく建築物の耐震改修の計画の認定申請
- II. 建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人に対する耐震基準適合証明の申請（耐震改修工事を行う事業者が確定していない等により、家屋の引渡しまでに申請が困難な場合は、仮申請）
- III. 住宅の品質確保の促進等に関する法律（平成11年法律第81号）に基づく建設住宅性能評価（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止））についての評価に限る。）の申請（耐震改修工事を行う事業者が確定していない等により、家屋の引渡しまでに申請が困難な場合は、仮申請）
- IV. 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込み

3. 当該家屋の耐震改修工事を行う。

4. 耐震改修工事が完了した当該家屋が現行の耐震基準に適合することについて、居住の用に供する日等まで（*2）に以下に掲げる手続②のいずれかにより証明を受ける。

手続②

- I. 手続①のIまたはIIにより申請を行った場合：建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証明を行った耐震基準適合証明書
- II. 手続①のIIIにより申請を行った場合：住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく建設住宅性能評価書（耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る。）
- III. 手続①のIVにより申請を行った場合：既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の付保証明書

5. 入居する。

*1：d.の特例措置の適用を受ける場合は、当該申請の代わりに、各都道府県の定めに従って、徴収猶予の申請等を行う。

*2：a.の特例措置の適用を受ける場合は居住の用に供する日まで。

b.又はc.の特例措置の適用を受ける場合は住宅取得等資金の取得日の翌年3月15日まで。

d.の特例措置の適用を受ける場合は当該家屋の取得後6ヶ月以内。

中古住宅取得後に耐震改修工事を行う場合における住宅ローン減税等の適用について②

本制度の適用を受ける場合は、確定申告や不動産取得税の申告の際に、以下の書類を提出する必要があります。

1. a.の特例措置の適用を受ける場合、確定申告時に以下の書類又はその写しを提出してください。

- ①計算明細書
- ②住民票
- ③残高証明書
- ④登記事項証明書、売買契約書等(家屋の取得年月日、家屋の取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
- ⑤給与等の源泉徴収票※ ※給与所得者の場合
- ⑥耐震改修工事の請負契約書
- ⑦以下のいずれかの書類
 - i. 建築物の耐震改修の計画の認定申請書
 - ii. 耐震基準適合証明申請書(家屋の引渡しまでに申請が困難な場合は、仮申請書)
 - iii. 建設住宅性能評価申請書(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)についての評価に限る。)(家屋の引渡しまでに申請が困難な場合は、仮申請書)
 - iv. 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約の申込書
- ⑧以下のいずれかの書類
 - ・(⑦でi又はiiを提出する場合)耐震基準適合証明書
 - ・(⑦でiiiを提出する場合)建設住宅性能評価書(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1、等級2又は等級3であるものに限る。)
 - ・(⑦でiiiを提出する場合)既存住宅売買瑕疵保険付証明書

2. b.、c.又はd.の特例措置の適用を受ける場合、確定申告時に以下の書類又はその写しを提出してください。

- ①計算明細書
- ②受贈者の住民票
- ③受贈者の戸籍謄本
- ④贈与年の所得金額を明らかにする書類
- ⑤登記事項証明書、売買契約書等(家屋の取得年月日、家屋の取得対価の額、家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)
- ⑥耐震改修工事の請負契約書
- ⑦上記1.の⑦の書類
- ⑧上記1.の⑧の書類

3. d.の特例措置の適用を受ける場合、耐震改修後に上記1.の⑧の書類を提出する必要がありますが、提出書類の詳細については各都道府県にご相談ください。