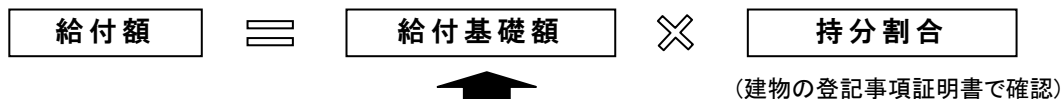


◆ 住まい給付金

消費税引き上げによる負担を軽減するための現金を給付する制度です。

・自ら居住する住宅（新築住宅、中古住宅も対象）を取得する際に、住宅ローンの利用、現金取得に関わらず、収入と住宅の持分に応じて消費税8%時には給付金が**最大30万円**支給されます。10%時は**最大50万円**

①給付額 収入額(都道府県民税の所得割額)によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額が給付されます。



収入の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定

※収入の確認方法・市区町村が発行する課税証明書に記載されている都道府県民税の所得割額で確認します。

消費税8%時	収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
	425万円以下	6.89万円以下	30万円
	425万円超 475万円以下	6.89万円超 8.39万円以下	20万円
	475万円超 510万円以下	8.39万円超 9.38万円以下	10万円

消費税10%時	収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
	450万円以下	7.60万円以下	50万円
	450万円超 525万円以下	7.60万円超 9.79万円以下	40万円
	525万円超 600万円以下	9.79万円超 11.90万円以下	30万円
	600万円超 675万円以下	11.90万円超 14.06万円以下	20万円
	675万円超 775万円以下	14.06万円超 17.26万円以下	10万円

対象条件

	新築住宅	中古住宅
住宅ローン利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> ●自ら居住する ●床面積が 50 m²以上 ●工事中の検査により品質が確認された次のいずれかの住宅 <ul style="list-style-type: none"> ①住宅瑕疵担保責任保険に加入 ②建設住宅性能表示制度を利用 等 	<ul style="list-style-type: none"> ●売主が宅地建物取引業者である ●自らが居住する ●床面積が 50 m²以上 ●売買時等の検査により品質が確認された次のいずれかの住宅 <ul style="list-style-type: none"> ①既存住宅瑕疵担保責任保険に加入 ②既存住宅性能表示制度を利用 ③建設後 10 年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または、建設住宅性能表示制度を利用
現金取得者の要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> ●フラット 35S の基準を満たす ●50 歳以上 ●収入額の目安が 650 万円以下 	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> ●50 歳以上 ●収入額の目安が 650 万円以下

◆ 住宅ローン控除

住宅ローン控除は、住宅ローンなどを利用して住宅を購入したり、新築または増改築工事をしたりしたときに一定の条件を満たせば、入居した年から **10 年間**にわたり所得税から控除を受けることができる制度です。また、所得税で控除しきれなかった分は住民税から **13.65 万円**を限度額に控除されます。

$$\text{控除される金額} = \text{年末借入残高} \times \text{控除率} = \text{ローン控除額}$$

一般住宅				
居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成26年4月～33年12月	4,000万円	10年間	1.0%	400万円
認定住宅（認定長期優良住宅・認定低炭素住宅）				
居住年	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成26年4月～33年12月	5,000万円	10年間	1.0%	500万円

住宅ローン控除を受けるための条件

	要件
新築住宅	① 新築または取得し、平成33年12月31日までに居住すること ② 工事完了または取得の日から6カ月以内に居住すること ③床面積が50㎡以上 ④ 店舗などある場合は、床面積の2分の1以上が居住用であること
中古住宅	① 中古住宅を取得し、平成33年12月31日までに居住すること ② 工事完了または取得の日から6カ月以内に居住すること ③床面積が50㎡以上 ④ 店舗などある場合は、床面積の2分の1以上が居住用であること ⑤ 次の何れかに該当すること ア. 建築後20年以内（耐火建築25年） イ. 築後年数にかかわらず新耐震基準への適合が証明されたもの ウ. 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること（取得の日前2年以内に契約の締結したもの）
※増改築等	① 自ら所有し居住している家屋で、平成33年12月31日までに増改築等を行い居住すること ② 工事費が100万円を超えるもの（補助金分は除く） ③ 居住用以外の部分がある場合は、居住用部分の工事費が全部の工事費の2分の1以上であること ④ 増改築後の床面積が50㎡以上 ⑤増改築後の床面積の2分の1が居住用 ⑥ 増改築の日から6カ月以内に居住すること

※増改築等とは次のいずれかの工事に該当すること。

- 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は大規模の模様替えの
- 区分所有する部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕又は模様替えの
- 居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕又は模様替え
- 建築基準法の構造強度等に関する規定又は地震に対する安全性に係る基準に適合させるための一定の修繕又は模様替え
- 一定のバリアフリー改修
- 一定の省エネ改修

控除を受けるのに必要な書類

区分	添付書類
新築住宅	① 建物、土地の登記事項証明書 ② 工事請負契約書 ③ 住民票の写し ④ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書
中古住宅	① 売買契約書 ②建物、土地の登記事項証明書 ③ 住民票の写し ④ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書
増改築等	① 増改築後の建物の登記事項証明書 ② 増改築に係る工事請負契約書 ③ 住民票の写し ④ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書

●特定の増改築にかかる住宅ローン控除の特例

借り入れをして**バリアフリー改修工事**、**省エネ改修工事**、**三世帯同居改修工事**を行った場合借入金の一定割合がその年の所得税から控除されます。

・バリアフリー改修工事

ア. 対象工事	<p>1. 次のいずれかに該当する工事 ①廊下幅の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すりの設置 ⑥屋内の段差の解消 ⑦引き戸への取替え工事 ⑧床表面の滑り止め化</p> <p>2. <u>工事費用が50万円超</u>であること（補助金を除いた額）</p> <p>3. 居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること</p>
イ. 住宅等の要件	<p>a. 次のいずれかが、自ら所有し、居住する住宅であること ①50歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障害者 ④65歳以上の親族または要介護・要支援、障害者に該当する親族のいずれかと同居している者</p> <p>b. 床面積の1/2以上が居住用であること</p> <p>c. 改修工事6ヵ月以内に入居すること</p> <p>d. 改修工事後の床面積が50㎡以上であること</p>
ウ. 控除期間	5年間
エ. 住宅借入金等	<u>償還期間が5年以上</u> の一定の住宅借入金及び死亡時一括償還に係る借り入れ金等で年末残高が1,000万円以下の部分
オ. 控除率	<p>(イ) (1)、(2)のいずれか少ない額 × 2% (1) バリアフリー改修工事費用相当部分の年末ローン残高 (2) 250万円（控除対象限度額）</p> <p>(ロ) (イ)以外の改修工事の費用相当部分の年末ローン残高 × 1% (イ) + (ロ) : 1,000万円控（除対象限度額）</p>
カ. 最大控除額	62.5万円 $\left[\begin{array}{l} 250 \text{万円} \times 2\% \times 5 \text{年} = 25 \text{万円} \\ 750 \text{万円} \times 1\% \times 5 \text{年} = 37.5 \text{万円} \end{array} \right]$
キ. 所得要件	その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合、その年分については適用を受けることができません。
ク. 選択適用	この制度は、 <u>住宅の増改築等に伴う住宅ローン控除との選択</u>
ケ. 証明書	この制度の適用を受けるには、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録性能表示機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関又は建築士に基づく建築所事務所に所属する建築士が発行するバリアフリー改修工事等の証明書が必要

・省エネ改修工事

ア. 対象工事	<ol style="list-style-type: none"> 1. 次のいずれかに該当する工事 <ol style="list-style-type: none"> (1) 全ての居室の窓全部の改修工事または(1)に合わせて行う (2) 床の断熱工事 (3) 天井の断熱工事 (4) 壁の断熱工事 2. 改修部分がいずれも現行の省エネ基準（平成 11 年基準）以上の省エネ性能となるもの 3. 改修工事後の住宅全体の省エネ性能が現状から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること 4. 改修費用が 50 万円超えであること 5. 居住部分の工事費が改修工事全体の費用の 1/2 以上であること
イ. 住宅等の要件	<ol style="list-style-type: none"> a. 自ら所有し、居住する住宅であること b. 床面積の 1/2 以上が居住用であること c. 改修工事完了後 6 ヶ月以内に入居すること d. 改修工事後の床面積が 50 m²以上であること
ウ. 控除期間	5 年間
エ. 住宅借入金等	償還期間 5 年以上の一定の住宅借入金等で年末残高が 1,000 万円以下の部分
オ. 控除率	<p>(イ) (1)、(2) のいずれか少ない額 × 2%</p> <p>(1) 特定断熱改修工事費用相当部分の年末ローン残高</p> <p>(2) 250 万円 (控除対象限度額)⁺</p> <p>(ロ) (イ) 以外の改修工事の費用相当部分の年末ローン残高 × 1%</p> <p>(イ) + (ロ) : 1,000 万円 (控除対象限度額)</p>
カ. 最大控除額	<p>62.5 万円 $\left[\begin{array}{l} 250 \text{ 万円} \times 2\% \times 5 \text{ 年} = 25 \text{ 万円} \\ 750 \text{ 万円} \times 1\% \times 5 \text{ 年} = 37.5 \text{ 万円} \end{array} \right]$</p>
キ. 所得要件	その年分の合計所得金額が 3,000 万円を超える場合、その年分については適用を受けることができません。
ク. 選択適用	この制度は、 <u>住宅の増改築等に伴う住宅ローン控除との選択</u>
ケ. 証明書	この制度の適用を受けるには、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく適合機関等による「省エネ改修工事等の証明書」が必要

・多世帯同居改修工事

ア. 対象工事	<p>1. (1) 調理室、(2)浴室、(3)便所、(4)玄関のいずれかを増設する工事 (改修後、(1)から(4)までのいずれか2つ以上が複数となるものに限る)</p> <p>2. 改修費用が50万円超(補助金除く)であること</p>
イ. 入居要件	<p>個人が、その者の所有する家屋について、他の世帯との同居をするのに必要な設備の数を増やすための一定の改修工事を含む増改築等を行った場合において、その家屋に平成33年12月までに住むこと</p>
ウ. 住宅借入金等	<p><u>償還期間が5年以上の一定の住宅借入金等で年末残高が1,000万円以下の部分</u></p>
エ. 控除期間	<p>5年間</p>
オ. 控除率	<p>① 特定多世帯同居改修工事等に係る改修工事に要した費用からその特定工事に係る補助金等を控除した金額(250万円限度)に相当する住宅借入金等の年末残高 × 2%</p> <p>② ①以外の住宅借入金等の年末残高 × 1%</p>
カ. 最大控除額	<p>62.5万円 $\left[\begin{array}{l} 250 \text{万円} \times 2\% \times 5 \text{年} = 25 \text{万円} \\ 750 \text{万円} \times 1\% \times 5 \text{年} = 37.5 \text{万円} \end{array} \right]$</p>
キ. 所得要件	<p>その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合、その年分については適用を受けることができません。</p>
ク. 選択適用	<p>この制度は、<u>住宅の増改築に伴う住宅ローン控除との選択となります。</u></p>
ケ. 証明書	<p>この制度の適用を受けるには、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく適合機関等による「特定多世帯同居改修工事等の証明書」が必要</p>

◆ 住宅の投資型減税

☆ 認定住宅を新築又は取得した場合の所得税の特別控除

借入金の有無を問わず、長期優良住宅及び低炭素住宅の新築または取得し、平成33年12月31日までに居住した場合、下記の金額が所得税から控除され、控除しきれない分は翌年に繰り越して控除することができます。

所得税からの控除は、これらの住宅の性能強化に必要な、標準的な掛かり増し費用が対象となります。

特別控除額	掛かり増し費用*(㎡あたり) × 床面積 × 10%
最大控除額	65万円
控除期間	1年間
選択適用	住宅ローン控除との選択
所得制限	その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合は適用しない
他の特例の適用による適用除外	次の場合、この特別控除を受ける事ができません ①居住した年、前年、前々年に居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例または、居住用財産の3,000万円特別控除の適用を受けている場合 ②居住した年の翌年、翌々年に控除の対象となった住宅及びその敷地以外の居住用財産を譲渡し上記①の特例の適用を受ける場合
添付書類	確定申告書に ①その控除に関する明細書 ②長期優良住宅建築等計画の確定書の写し、③登記事項証明書 が必要

※掛かり増し費用とは、認定長期優良住宅の構造区分（木造、鉄骨増など）ごとに、認定に係る耐久性、耐震性、省エネ性能、可変性、更新の容易性等の項目ごとにその基準に適合するために必要となる標準的な㎡あたりの単価を定め、その床面積に乗じて算出した額

掛かり増し費用

構造	～平成26年3月	平成26年4月～平成33年12月
木造	33,000円/㎡	43,800円/㎡
鉄骨鉄筋コンクリート造	36,300円/㎡	
鉄筋コンクリート造	36,300円/㎡	
鉄骨造	33,000円/㎡	
上記以外の構造	33,000円/㎡	

☆中古住宅の改修工事に対する所得税の特別控除（投資型減税）

1. 省エネ改修工事

借入の有無に関わらず、一定の省エネ改修工事を行い、平成33年12月31日までに居住したときは、下記の金額がその年の分の所得税額から控除されます。

対象工事	<ol style="list-style-type: none"> 1. 次のいずれかに該当する工事 <ol style="list-style-type: none"> (1) 全ての居室の窓全部の改修工事または(1)に合わせて行う (2) 床の断熱工事 (3) 天井の断熱工事 (4) 壁の断熱工事 2. 改修部分がいずれも現行の省エネ基準（平成11年基準）以上の省エネ性能となるもの 3. 改修費用が50万円超えであること（補助金を除く額） 4. 居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること
住宅等の要件	<ol style="list-style-type: none"> a. 自ら所有し、居住する住宅であること b. 床面積の1/2以上が居住用であること c. 改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること d. 改修工事後の床面積が50㎡以上であること
控除期間	1年（改修工事を行った年分のみ適用）
控除額	<ol style="list-style-type: none"> ①、②いずれか少ない方の金額 × 10% <ol style="list-style-type: none"> ①実際の工事費の額（注1） ②省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額 上限250万円（併せて太陽光発電設備設置の場合は350万円） <p>（注1）一般断熱改修工事等の費用に関して、補助金の交付を受ける場合、補助金の額を引いた額が控除されます</p>
最大控除額	25万円 （併せて太陽光発電設備設置の場合は 35万円 ）
選択適用	住宅ローン控除又は住宅に係る省エネ改修促進税制との選択
所得制限	その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には適用をうけることができません。
申告手続	<p>この制度の適用を受けるには、確定申告書に</p> <ol style="list-style-type: none"> ①その控除に関する明細書 ②省エネ改修工事に該当する旨を証する書類 ③登記事項証明書を添付して 提出する必要があります。

2. バリアフリー改修工事

借入の有無に関わらず、一定のバリアフリー改修工事を行い、平成33年12月31日までに居住したときは、下記の金額がその年分の所得税額から控除されます。

対象工事	<ol style="list-style-type: none">次のいずれかに該当する工事 ①廊下幅の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すりの設置 ⑥屋内の段差の解消 ⑦引き戸への取替え工事 ⑧床表面の滑り止め化工事費用が50万円超であること（補助金を除いた額）居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること
住宅等の要件	<ol style="list-style-type: none">自ら所有し、居住する住宅であること床面積の1/2以上が居住用であること改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること改修工事後の床面積が50㎡以上であること
控除期間	1年（改修工事を行った年分のみ適用）
控除額	①、②いずれか少ない方の金額 × 10% ①バリアフリー改修工事に係る標準的な工事費用相当額 ②200万円 上限200万円
最大控除額	20万円
選択適用	住宅ローン控除又は住宅のバリアフリー改修促進税制との選択
所得制限	その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には適用を受けることができない
適用除外	高齢者等居住用改修工事等を行った特定住居者が、その年の前年以前3年以内に行った高齢者改修工事等についてこの税額控除の適用を受けている場合は、その年においてこの税額控除は適用されません。
申告手続	この制度の適用を受けるには、確定申告書に ①その控除に関する明細書 ②バリアフリー改修工事に該当する旨を証する書類 ③登記事項証明書を添付して 提出する必要があります。

3. 耐震改修工事

借入の有無に関わらず、平成 33 年 12 月 31 日までの間に、居住する家屋(昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋で一定のもの)の耐震改修をした場合に、下記の金額がその年の分の所得税額から控除されます。

対象工事	・ 工事が現行の耐震基準に適合させるための工事であること
住宅等の要件	・ 自ら居住する住宅であること ・ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された住宅であること
控除期間	1 年（改修工事を行った年分のみ適用）
控除額	いずれか少ない方の金額 × 10% ①実際の耐震改修に要した費用の額（注 1） ②その住宅耐震改修に係る標準的な工事費用相当額 上限は 250 万円 （注 1）住宅耐震改修の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅耐震改修に要した費用の額からその補助金等の額を控除した金額となります。
最大控除額	25 万円
重複適用	<u>この制度は、住宅ローン控除と重複して適用できます。</u>
申告手続	この制度の適用を受けるには、確定申告書に ①この控除に関する明細書 ②地方公共団体の長が一定の区域内の家屋である旨、その住宅耐震改修をした家屋である旨及び、その住宅耐震改修の費用の額を記載した書類等（住宅耐震改修等の証明書）を添付して 提出する必要があります。

4. 多世帯同居改修工事等

借入れの有無に関わらず、他の世帯との同居をするのに必要な設備の数を増やす住宅の改修工事を行い、平成33年12月31日までに居住した場合、下記の金額がその年の所得税額から控除されます。

対象工事	1. (1) 調理室、(2)浴室、(3)便所、(4)玄関のいずれかを増設する工事 (改修後、(1)から(4)までのいずれか2つ以上が複数となるものに限る) 2. 改修費用が50万円超(補助金除く)であること
住宅等の要件	a. 自ら所有し、居住する住宅であること b. 床面積の1/2以上が居住用であること c. 改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること d. 改修工事後の床面積が50㎡以上であること
控除期間	1年(改修工事を行った年分のみ適用)
控除額	多世帯同居改修工事等に係る標準的な 工事費用相当額(250万円限度) × 10% (注) 標準的な工事費用相当額とは、多世帯同居改修工事の改修部分ごとに 標準的な工事費用の額として定められた金額にその多世帯同居改修工 事を行った箇所数を乗じて計算した金額
最大控除額	25万円
選択適用	「住宅ローン控除」または「特定の改修工事等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除」との選択となります。
所得制限	その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には適用を受けることができない
適用除外	その年の前年以前3年以内にこの税額控除の適用を受けている場合には、その年においてこの税額控除は受けられません。ただし、その前年分のこの税額控除を受けた家屋と異なる家屋について、多世帯同居改修工事をした場合は、適用対象です。
申告手続	この制度の適用を受けるには、確定申告書に ①その控除に関する明細書 ②多世帯同居改修工事に該当する旨を証明する書類 ③登記事項証明書を添付して 提出する必要があります。

◆不動産を取得するとき、したときに係る税金についてそれぞれ軽減がございます。

不動産取得税の軽減措置

土地や住宅などを取得したときに、登記が行われたか否かに関係なく県が課する税金です。

不動産取得税額 = 固定資産税評価額 × 税率

種類	取得日	税率
住宅	平成 30 年 3 月 31 日まで	3% (非住宅 4%)
土地		3%

まとめ

種類 内容	住宅 (課税標準の軽減)		住宅用土地 (税額の軽減)
	新築住宅	中古住宅	
要件	床面積 50㎡(戸建以外の賃貸住宅は 40㎡)以上 240㎡以下	50㎡以上 240㎡以下	新築住宅及び中古 住宅の敷地につい ては、それぞれ左の 要件を満たす新築 住宅又は中古住宅 の敷地であること
	築後経 過年数	— 次の(1)～(4)のうち、1つに該当するもの (1) 取得の日から 20 年以内に建築さ れた住宅 (耐火建築物は 25 年以内) (2) 昭和 57 年 1 月 1 日以降に新築された住宅で あること (3) 築後年数に関わらず新耐震基準に適合が証 明されたもの (4) 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること	
軽減額	1,200 万円 (評価額が 1,200 万円まで なら課税されず、 1,200 万円を超える場合に は、その超える部分が課税 対象となる ※平成 30 年 3 月 31 日まで に取得された 長期優良住 宅については 、認定された 証明書を添付して申告す れば 1,300 万円 を控除	新築された日によって異なります ㊦ 昭和 50 年 12 月 31 日以前 …新築当時の軽減額 ㊧ 昭和 51 年 1 月 1 日～ …350 万円 ㊨ 昭和 56 年 7 月 1 日～ 昭和 60 年 6 月 30 日まで …420 万円 ㊩ 昭和 60 年 7 月 1 日～ 平成元年 3 月 31 日 …450 万円 ㊪ 平成元年 4 月 1 日～ 平成 9 年 3 月 31 日 …1,000 万円 ㊫ 平成 9 年 4 月 1 日以降 …1,200 万円	次の何れか多い額 ㊬ 4 万 5,000 円 ㊭ 土地 1㎡の評価額 × 1/2 × 住宅の床 面積の 2 倍の (200㎡ が上限) × 3%
軽減額の 控除方法	〈課税標準から控除〉 (住宅の価額 - 軽減額) × 3% = 税額		〈税額から控除〉 (土地の価額 × 1/2 × 3%) - 軽減額

・それぞれ上記の要件に加えて他に要件があります。

新築住宅用地の軽減措置の追加要件

- ① 土地を取得した日から 3 年以内に、その土地に住宅が建築された場合
- ② 新築で未使用の住宅とその敷地をその住宅の新築後 1 年以内に取得した場合
- ③ 住宅の新築後 1 年以内にその住宅の敷地となっている土地を取得する場合

中古住宅用地の軽減措置の追加要件

- ① 土地を取得した日から 1 年以内に、土地の上にある自己居住用である中古住宅を取得した場合
- ② 自己居住用である中古住宅の取得後 1 年以内にその中古住宅の土地を取得した場合

(不動産取得税計算例)

土地が 250 m² 評価額 900 万円 建物が 135 m² 評価額 1600 万円の場合

<土地>

$$9,000,000 \text{ 円} \times 1/2 \times 3\% = 135,000 \text{ 円}$$

新築及び中古住宅の敷地については、それぞれ要件を満たす新築住宅又は中古住宅の敷地であれば軽減がありますので

次の何れが多い額

㊦ 4 万 5,000 円

㊧ 土地 1 m² の評価額 $\times 1/2 \times$ 住宅の床面積の 2 倍の (200 m² が上限) $\times 3\%$
が軽減されます。

$$\text{㊧は } (9,000,000 \text{ 円} / 250 \text{ m}^2) \times 1/2 \times 200 \text{ m}^2 \times 3\% = 108,000 \text{ 円}$$

$$\text{よって } \text{㊦} \text{ より } \text{㊧} \text{ の方が大きいので } 135,000 - 108,000 = \underline{\underline{27,000 \text{ 円}}}$$

<建物>

床面積が 50 m² 以上 240 m² 以下の場合には 1200 万円の軽減がありますので

$$(16,000,000 - 12,000,000) \times 3\% = \underline{\underline{120,000 \text{ 円}}}$$

固定資産税の軽減措置

固定資産税は、毎年1月1日現在、土地や家屋といった固定資産を所有している人に市町村が課する税金5月に送付される納税通知書によって市から納税者に対し税額が通知され、市税条例で定められた納期に分けて納めます。

a. 住宅用地の軽減措置

固定資産税の計算式 $\text{土地の固定資産税額} = \text{固定資産税評価額} \times 1.4\%$

住宅用地の場合、以下のような課税標準の特例措置があります

区 分		軽 減 率
小規模住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6に軽減
一般住宅用地	住宅の敷地で住宅1戸につき200㎡を超え、家屋の床面積の10倍までの部分	価格×1/3に軽減

※課税標準が土地30万円、家屋20万円以下に満たない場合は課税されません。

※住宅用地とは、1月1日現在において、住宅やアパート敷地として利用しているもの
1月1日において新たに住宅の建設が予定されている土地や住宅を建築中の土地は、住宅用地でないとみなされます。

b. 新築住宅の軽減措置

平成30年3月31日までに新築された住宅に対して要件を満たせば固定資産税が3年間に渡って1/2に軽減されます（地上階数3以上の中高層耐火建築物は5年間）

要 件
①住宅として使用する部分の床面積が全体の床面積の1/2以上であること
②住居用部分の床面積が、50㎡以上280㎡以下（40㎡以上280㎡以下）であること ()は戸建て以外の賃貸住宅

軽減の対象となるのは120㎡まで

・長期優良住宅の固定資産税軽減

長期優良住宅の認定を受けた住宅に対して、新築から5年間に渡って固定資産税が1/2に軽減されます。
(中高層耐火建築物は7年間)

都市計画税 . . . 税率 3%

住宅用地に係る課税標準額の特例措置が講じられています。

一般住宅用地の場合 . . . 固定資産税評価額の2/3の額
小規模住宅用地(200㎡以下)の場合 . . . 固定資産税評価額の1/3の額

改修工事にもなう固定資産税の減額

耐震改修工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事をした場合に、工事完了年の翌年分の1年分に限り固定資産税の減額を受けることができます。

◎ 耐震改修工事にもなう固定資産税の減税

耐震改修工事を行った際に、該当家屋に係る翌年分の固定資産税(120㎡分まで)を **2/3** に減額できます

適用となる工事時期	平成30年3月31日まで
減税期間	1年間
家屋の要件	昭和57年1月1日以前から所在する住宅
改修工事の要件	現行の耐震基準に適合させるための工事であること
工事費の要件	耐震改修費用が50万円以上
手続き方法	耐震改修工事完了後3ヶ月以内に、市町村に申告する 添付書類 <ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税減税申告書 ・ 固定資産税減税証明書又は、住宅性能評価書の写し ・ 耐震改修に要した費用の確認できる書類（領収書等）

◎ バリアフリー改修工事にもなう固定資産税の減税

バリアフリー改修工事を行った際に、該当家屋に係る翌年分の固定資産税(100㎡分まで)を **1/3** に減額できます

適用となる工事時期	平成30年3月31日まで
減税期間	1年間
家屋の要件	1. 次のいずれかに該当する者が自ら所有し居住する住宅 ①50歳以上の者 ②要介護又は要支援の認定を受けている者 ③障害者 2. 平成20年1月1日以前から所在する住宅 3. 賃貸住宅でないこと
改修工事の要件	1. 一定のバリアフリー工事が次のいずれかに該当すること ①通路等の拡幅 ②階段勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すり取付 ⑥段差解消 ⑦出入り口戸の改良 ⑧滑りにくい床材料への取替え
工事費の要件	バリアフリー改修工事費用（補助金分は除く）が50万円以上
手続き方法	バリアフリー改修工事完了後3ヶ月以内に、市町村に申告する 添付書類 <ul style="list-style-type: none"> ・ 固定資産税減税申告書 ・ 住民票の写し ・ 改修工事箇所の写真 ・ 改修に要した費用の確認できる書類（領収書等） ・ 補助金等、居宅介護住宅改修費及び介護予防住宅改修費の額を明らかにする書類 ・ 対象者（同居親族も含む）が要介護認定又は要支援認定を受けている者の場合は、介護保険の被保険者証の写し

◎ 省エネ改修工事にともなう固定資産税の減税

省エネ改修工事を行った際に、該当家屋に係る翌年分の固定資産税(120㎡分まで)を1/3に減額できます

適用となる工事時期	平成 30 年 3 月 31 日まで
減税期間	1 年間
家屋の要件	1. 平成 20 年 1 月 1 日以前から所在する住宅 2. 賃貸住宅でないこと
改修工事の要件	1. 省エネ改修工事が次の要件をすべて満たすとき ①窓の改修工事 (所得税控除と異なり、「居室の全て」との要件はない) 又は、①と併せて行う ②床の断熱改修工事、③天井の断熱改修工事 ④壁の断熱改修工事 (①～④については、改修部分がいずれも現行の省エネ基準(平成 11 年省エネ基準)以上の省エネ性能となること 改修後の床面積が 50 ㎡以上となっていること
工事費の要件	省エネ改修工事費用が 50 万円以上
手続き方法	省エネ改修工事完了後 3 ヶ月以内に、市町村に申告する 添付書類 ・固定資産税減税申告書 ・熱損失防止改修工事証明書 ・住民票の写し

(固定資産税計算例) 土地購入新築 土地が住宅用地とみなされる場合
土地が 250 m² 評価額 900 万円 建物が 135 m² 評価額 1600 万円の場合

<土地>

土地が住宅用地の場合、軽減措置がありますので

$$9,000,000 \times 200 / 250 \times 1/6 = 1,200,000 \text{ 円}$$

$$9,000,000 \times 50 / 250 \times 1/3 = 600,000 \text{ 円}$$

$$(1,200,000 + 600,000) \times 1.4\% = \underline{25,200 \text{ 円}}$$

<建物>

①住宅として使用する部分の床面積が全体の床面積の 1/2 以上であること

②住居用部分の床面積が、50 m²以上 280 m²以下 (40 m²以上 280 m²以下)であること

これらの要件を満たした場合、軽減措置がありますので

$$16,000,000 \times 120 / 135 \times 1/2 = 7,111,111 \text{ 円}$$

$$16,000,000 \times 15 / 135 = 1,777,777 \text{ 円}$$

$$(7,111,111 + 1,777,777) \times 1.4\% = \underline{124,444}$$

(都市計画税計算例) 土地購入新築 土地が住宅用地とみなされる場合
土地が 250 m² 評価額 900 万円 建物が 135 m² 評価額 1600 万円の場合

<土地>

土地が住宅用地の場合、軽減措置がありますので

$$9,000,000 \times 200 / 250 \times 1/3 = 2,400,000 \text{ 円}$$

$$9,000,000 \times 50 / 250 \times 2/3 = 1,200,000 \text{ 円}$$

$$(2,400,000 + 1,200,000) \times 0.3\% = \underline{10,800 \text{ 円}}$$

<建物>

軽減措置はありませんので

$$16,000,000 \times 0.3\% = \underline{48,000 \text{ 円}}$$

登録免許税の軽減措置

登録免許税は、土地や住宅を取得し、所有権の保存登記・移転登記などをするときにかかる税金です。

表示登記には登録免許税はかかりません。司法書士に登記を依頼した場合は、この税額に司法書士の報酬額が加わります。

$$\text{税額} = \text{固定資産税評価額} \times \text{税率}$$

適用期限：平成32年3月31日まで

	一般住宅の軽減税率適用なし		一般住宅の軽減税率適用あり	
	土地	建物	土地	建物
所有権保存登記	0.4%	0.4%	0.4%	0.15%
所有権移転登記	1.5% 平成31年3月31日まで	2.0%	1.5% 平成31年3月31日まで	0.3%
抵当権設定登記登記 (債権金額の)	0.4%	0.4%	0.4%	0.1%

住宅用家屋についての軽減の要件

<p>建物：「新築住宅」</p> <ul style="list-style-type: none"> ①床面積が50㎡以上であること ②区分所有建物は居住用部分の床面積が50㎡以上であること <p>「中古住宅」</p> <ul style="list-style-type: none"> ・新築住宅の要件を満たした上で、建築後住宅として使用されたもので、次のいずれかに該当すること。 <ul style="list-style-type: none"> ア. 建築後20年（耐火建築物は25年）以内であること イ. 築後年数にかかわらず新耐震基準への適合が証明されたもの ウ. 既存住宅売買瑕疵保険に加入していること <hr/> <p>上記の要件のほかに、新築住宅、中古住宅とも</p> <ul style="list-style-type: none"> ・平成29年3月31日までに新築または取得した住宅であること ・新築または取得後1年以内に登記を受けるものであること
--

◎ 認定長期優良住宅 また、認定低炭素住宅 として認定を受けた住宅の登記の際に必要な登録免許税が、通常の住宅よりも優遇されます。

	所有権の保存登記	所有権の移転登記
認定長期優良住宅	0.1%	0.1%（一戸建ての所有権移転は0.2%）
認定低炭素住宅	0.1%	0.1%