

不動産取得税における 認定長期優良住宅の特例について

地方税法附則第11条第8項

令和13年3月31日までの間に、一定の要件を満たす認定長期優良住宅を新築した場合、または新築未使用の認定長期優良住宅を購入した場合には、**新築住宅の特例控除額が1,300万円^{※1}**となります（認定長期優良住宅以外の特例適用住宅を取得した場合の控除額は1,200万円^{※1}です。）。

※1：一戸建以外の住宅^{※2}については、独立した区画ごとに控除します。

※2：一戸建以外の住宅とは、マンション等の区分所有住宅またはアパート等の構造上独立した区画を有する住宅をいいます。

特例適用の対象となる住宅は？

◇長期優良住宅の認定基準（床面積要件等）とは異なります◇

- 令和13年3月31日までの間に取得した住宅であること（認定長期優良住宅を新築した場合、または新築未使用の認定長期優良住宅を購入した場合に限られます。）。
- 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であること。
- 下記の床面積要件^{※3}を満たすこと。

【令和8年3月31日以前に取得した場合】

【令和8年4月1日以降に取得した場合】

	下限		上限		下限		上限
	一戸建住宅	一戸建以外の住宅			一戸建住宅	一戸建以外の住宅	
貸家以外	50㎡以上	50㎡以上	240㎡以下	貸家以外	40㎡以上 ※特別区の区域内の都市再生特別措置法に規定する特定都市再生緊急整備地域については、下限が左記表のとおりとなります。		240㎡以下
貸家	50㎡以上	40㎡以上		貸家			

※3：床面積については、現況の床面積で判定しますので、登記床面積と異なる場合があります。マンション等は共用部分の床面積を専有部分の床面積割合によりあん分した床面積も含めます。一戸建以外の住宅の場合、床面積の判定は、独立した区画ごとに行います。

税額の算出方法は？

$$\text{住宅の価格}^{\ast 4} - 1,300\text{万円} = \text{課税標準額} \quad \text{課税標準額} \times \frac{3}{100} (\text{税率}) = \text{税額}$$

※4：住宅の実際の購入価格等ではなく、固定資産評価基準によって評価・決定された価格（評価額）をいいます。

特例の適用を受けるための手続きは？

裏面の「不動産取得税申告書」に必要事項をご記入のうえ、下記添付書類とともに、所管の都税事務所（都税支所）・支庁へご申告ください。なお、土地を併せて取得している場合、土地についての軽減制度が適用となることがあります。詳しくは所管の都税事務所・支庁にお問い合わせください。

<申告に必要な添付書類（添付書類はコピーで結構です。）>

- 長期優良住宅認定通知書

※必要に応じて、その他の書類（売買契約書、最終代金領収書、平面図など）を提出していただくことがあります。

長期優良住宅を新築する場合、認定申請は着工前までに行う必要があります。認定基準、認定を受けるための手続などは、当該住宅の所在地を所管する区役所・市役所・多摩建築指導事務所にお問い合わせください。

