



《会計・税務の知識》 耐震基準適合証明書

最近、中古住宅市場が活況にあるようです。昨今の低金利の状況に加え、中古マンションの個人間売買では、売買価額に消費税がかからないため、消費税率の引き上げの直接的な影響がないことから特に注目を集めているようです。

今回は、中古住宅を取得する際に、「耐震基準適合証明書」を取得できると、税制上は様々な特典を受けられますので、その内容をご紹介します。

1. 中古住宅に係る住宅ローン控除の適用

中古住宅で、住宅ローン減税が利用できるのは、原則として建築後20年未満（耐火構造の場合は建築後25年未満）の建物に限定されています。

しかし、平成17年度税制改正で、中古住宅に係る築後経過年数の要件が変更となり、新耐震基準（※）へ適合している住宅であれば、築後経過年数の要件が撤廃されました。そのため、築25年を経過している中古住宅であっても、新耐震基準を満たすことが証明できれば住宅ローン控除の適用を受けることができます。

※1 新耐震基準とは、1981年に施行された建築基準法の改正や建設省（現、国土交通省）の告示を指します。

2. 耐震基準適合証明書とは

「耐震基準適合証明書」は、建物が新耐震基準を満たしていることを証明する書類です。指定性能評価機関などのほか、建築士事務所登録を行っている事務所に所属する建築士でも発行してもらえます。

住宅ローン控除の適用にあたっては、所有権の移転の日（引渡日）前に証明書を取得しておく必要があります。住宅の引渡を受けた後に耐震基準適合証明書を取得しても税制の特例は受けられませんので、特に注意が必要となります。

そのため、売買契約を締結する前に事前に売主に諸事情を説明して、理解を得た上で、指定性能評価機関や建築士に売主相手に「耐震基準適合証明書」を発行してもらう必要があります。

また、証明書の有効期限としては、証明書に係る調査終了日から対象住宅の取得日（所有権の移転日）までの最大期間は2年間とされています。

3. 「耐震基準適合証明書」による税制上のメリット

(1) 中古住宅に係るローン控除

築25年を経過している中古住宅であったとしても、

「耐震基準適合証明書」を取得できれば、現行税制では、10年間で最大200万円までのローン控除を受けることが可能となります。

(2) 登録免許税の軽減

中古住宅を取得する際の登録免許税が軽減されます。

① 建物所有権移転登記

建物価額×2.0%→建物価額0.3%

② 抵当権設定登記

借入金額×0.4%→借入金額0.15%

(3) 不動産取得税

土地、建物について、下記の軽減措置があります。

① 土地

減額される額

土地1㎡あたりの価格×住宅の延床面積の2倍
(上限200㎡)×3%

※上記金額が45,000円未満である場合45,000円。

② 建物

建築時期によりますが、課税標準額の軽減措置があります。

(4) 固定資産税の軽減

建築時期によって異なりますが、固定資産税が1年～3年（市町村によって異なる）2分の1に軽減されます。

(5) 住宅取得資金の贈与税の非課税枠の拡大

父母や祖父母等の直系尊属から住宅取得資金の贈与を受ける場合の非課税枠が、次のようになります。

贈与年	耐震基準適合住宅	通常住宅
平成25年	1200万円	700万円
平成26年	1000万円	500万円

(6) 地震保険料

保険料の10%割引があります。

なお、これらの税制上のメリットには、住宅の床面積要件（50㎡以上240㎡未満）があるものもありますので、注意が必要となります。

4. おわりに

中古住宅を購入する際に、「ホームインスペクション（住宅診断）」を活用される方が増加してきているそうです。中古物件が耐震基準適合物件の可能性があるかどうかについては、素人には容易には判断できないので、できれば住宅診断の専門家のアドバイスを受けるのが良いと思います。

（担当：大鳥）