

## 認定（長期優良）住宅を新築等した場合の税額控除

### 1. 認定（長期優良）住宅を新築等した場合の優遇制度

認定（長期優良）住宅とは、法律的には“長期優良住宅等の普及の促進に関する法律に規定する・・・の家屋”をいいます。この法律をみても、これから建築しようとする家屋がこれに該当するかどうかを判断するのは困難なため、各住宅メーカーに確認するのが一番です。大手住宅メーカーの家屋であれば、標準仕様で基準を満たしていることが多くなっているようです。認定（長期優良）住宅を取得した場合、様々な税制上の優遇制度がありますが、今回は全額自己資金で購入した場合にも適用がある、税額控除制度に焦点をあてて見ていきたいと思います。

### 2. 税額控除制度

住宅を取得する際、ローンを組んで取得する場合と全額自己資金で取得する場合とがあります。ローンを組んで取得する際の優遇税制である住宅ローン控除については、一般によく知られているところです。一方、全額自己資金で購入した場合にも、所得税からの税額控除が認められています。

### 3. 認定（長期優良）住宅新築等特別税額控除とは

認定（長期優良）住宅新築等特別税額控除（措法41の19の4）とは、居住者が認定長期優良住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅の取得等をし、平成29年12月31日までの間に居住の用に供したときは、一定要件①新築または取得日から6か月以内居住、②控除年分の合計所得金額3千万円以下、③家屋の床面積50㎡以上であり、床面積の1/2以上専ら自己居住、④居住年とその前後2年の5年間に居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例及び居住用財産の譲渡所得の特別控除の適用を受けていないこと）の下で、認定基準に適合するために必要となる標準的なかかり増し費用（平成26年4月1日以降の居住で、適用消費税8%であれば1㎡あたり4.38万円）の10%に相当する金額を、原則としてその年分（控除しきれない分はその翌年分）の所得税額から控除する制度です。例えば、200

㎡の住宅であれば4.38万円×200㎡=876万円となり、かかり増し費用の上限である650万円×10%の65万円が税額控除の対象となります。

### 4. 贈与と組み合わせると

相続対策をする場合、若い世代に財産を移転するのが鉄則です。住宅取得資金の贈与は子供、孫世代に非課税で大型贈与が出来る数少ない優遇制度で、本年度中に住宅取得資金贈与を受けた場合、認定（長期優良）住宅であれば贈与税の基礎控除を含め、貰った人単位で1,110万円まで無税で贈与を受けることが可能です（措法70条の2）。この制度は、相続開始前3年内贈与の相続財産への加算規定も対象外です。

この贈与制度と税額控除制度を組み合わせるのはどうでしょうか。制度上、相互に適用不可との規定はなく、併用可能な制度となっています。

### 5. 共有の場合

例えば総額6千万円で200㎡の2世帯住宅を建築する場合、2千万円を祖父が負担し、住宅取得資金の贈与で祖父から父と20歳以上の同居の長男とが1,000万円ずつ、妻の実家から妻と同居の次男とが1,000万円ずつ贈与を受け家屋を取得した場合、家屋は支払い金額に応じて共有となり、祖父1/3、父、妻、長男、次男がそれぞれ1/6の持ち分となります。この例で特別控除額を計算すると、平成26年4月1日以降の居住で適用消費税8%であれば、かかり増し費用は全体で876万円となります（上記3.参照）。共有の場合は、全体のかかり増し費用に各人ごとの共有割合を掛けて算定するので、祖父292万円、父、妻、長男、次男はそれぞれ146万円となります。各人650万円の限度額以下ですので、それぞれかかり増し費用の10%が税額控除の対象となり、単独所有の場合は65万円が限度のところ、共有の場合、全員に所得があり、全額控除可能な場合は合計87.6万円の所得税を減らすことが可能です。住宅取得資金の贈与ができ、さらに所得税の控除も可能なこの制度を使わない手はないと思います。