●住宅用家屋証明について●

住宅用の家屋を新築又は取得した個人の方が登記を行う際、「住宅用家屋証明書」を添付すると、課税される登録免許税の税率が次のように軽減されます。証明書の交付には一定の要件を満たすことが必要となります。

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | 本則税率  （登録免許税法別表第一） | 住宅用家屋に係る軽減措置（租税特別措置法第72条の2、73条、74条、74条の2、74条の3、75条） |
| 所有権保存登記 | 4/1000 | 1.5/1000（一般の住宅）  1/1000（認定住宅） |
| 所有権移転登記  （売買その他の原因による移転） | 20/1000 | 3/1000（一般の住宅）  1/1000（認定住宅及び買取再販で扱われる住宅。ただし認定長期優良住宅の一戸建てのみ2/1000）  （売買、競落に限る） |
| 抵当権設定登記 | 4/1000 | 1/1000 |

●住宅用家屋証明書の発行要件について●

○共通要件○

①個人が新築又は取得後、１年以内の家屋であること

②個人が自己の居住の用に供する家屋であること  
③当該家屋の床面積が５０㎡以上であること  
④区分建物については、耐火建築物（建築基準法第2条第9号の2に定めるもの。以下同じ）、また

一団の土地に集団的に建設された家屋で準耐火建築物に準ずる耐火性能を有するものとして国土交通大臣の定める基準に適合するものであること

⑤併用住宅については、その家屋の床面積の９０％以上が住宅であること

　※併用住宅…店舗兼住宅、事務所兼住宅等のもの

　　　　　　　「居宅・車庫」、「居宅・物置」等で、住宅と一体となり効用を果たす場合は

床面積（９０％以上）は要件とされません

**Ⅰ**：**個人が新築した住宅用家屋の場合** ４１条

■必要添付書類

　　・住宅用家屋証明申請書および証明書

・住民票

・申立書　※未入居の場合のみ

　　・下記のうちいずれか１つ

　　　　a）登記事項全部証明書

b）登記完了証(電子申請に基づいて建物の表題登記を完了した場合に交付されるもの)

c）登記済証

・建築図面【平面図・立面図・断面図(矩計図)・仕上表】

☆特定認定長期優良住宅または認定低炭素住宅の場合☆

・上記必要添付書類

・認定申請書の写し

・認定通知書の写し※必須

**Ⅱ**：**建築後未使用の家屋の場合（取得原因が売買または競落によるもの）** ４１条

■必要添付書類

　　　・住宅用家屋証明申請書および証明書

・住民票

・申立書　※未入居の場合のみ

・登記事項全部証明書

・下記のうちいずれか１つ

a）売買契約書(取得年月日が確認できない場合、領収書等が必要となります)

b）売渡証書

c）登記原因証明情報

d）代金納付期限通知書　※取得原因が競落の場合のみ

・家屋未使用証明書

・建築図面【平面図・立面図・断面図(矩計図)・仕上表】

☆特定認定長期優良住宅または認定低炭素住宅の場合☆

・上記必要添付書類

・認定申請書の写し

・認定通知書の写し

**Ⅲ**：**建築後使用されたことのある家屋の場合（取得原因が売買または競落によるもの）** ４２条

■必要添付書類

　・住宅用家屋証明申請書および証明書

・住民票

・申立書　※未入居の場合のみ

　・登記事項全部証明書

・下記のうちいずれか１つ

a）売買契約書(取得年月日が確認できない場合、領収書等が必要となります)

b）売渡証書

c）登記原因証明情報

d）代金納付期限通知書　※取得原因が競落の場合のみ

・下記のうちいずれか１つ　※昭和56年12月31日以前に新築された家屋の場合のみ

a）耐震基準適合証明書

b）住宅性能評価書

c）既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約に係る保険付保証明書

・増改築等工事証明書　※（特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例用として申請する場合のみ）