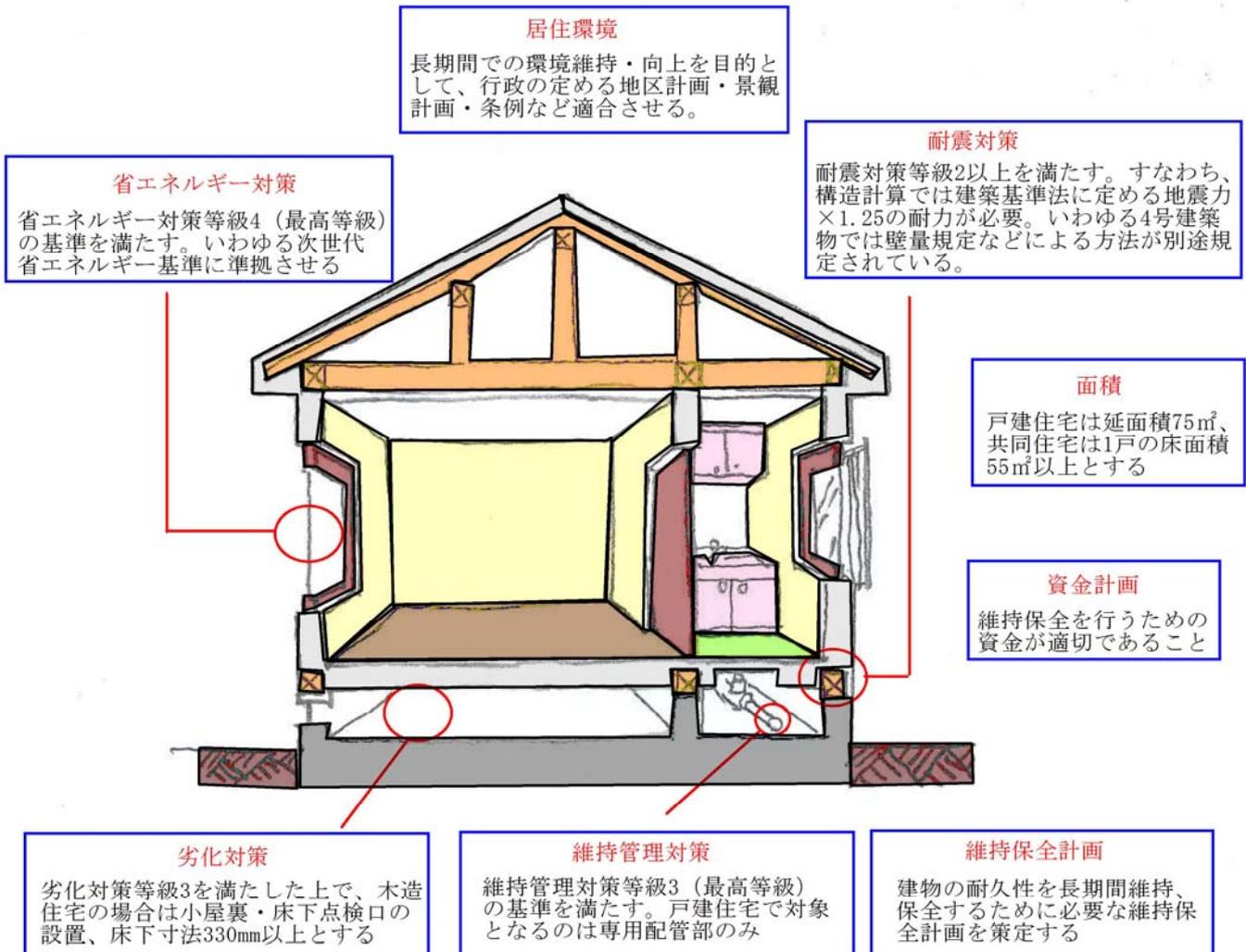


長期優良住宅法 戸建住宅の場合、8つの認定基準をクリアする



長期優良住宅のメリット

- 1、建物の耐久性を長期間維持・確保できるので建替えのサイクルが長くなり、建設時に排出するCO2を削減できる。
- 2、耐震性が25%増加するので大地震に対して安全性が増す。
- 3、省エネルギー対策を行うので夏の冷房、冬の暖房に対して光熱費が節約できる
- 4、建設コストが増加するが税の優遇措置が受けられる

長期優良住宅における税の優遇措置

税の種類など		優遇措置期限	優遇措置
所得税 (どちらか選択)	住宅ローン減税の拡充 注)1	～2013年12月31日	最大控除額600万円
	投資減税型の特別控除 注)2	～2011年12月31日	最大控除額100万円
登録免許税 注)3		～2012年3月31日	所有権保存登記税率0.1%(一般住宅特例は0.15%)
			所有権移転登記税率0.1%(一般住宅特例は0.3%)
不動産取得税 注)4		～2012年3月31日	課税標準からの控除額1,300万円(一般住宅は1,200万円)
固定資産税 注)5		～2012年3月31日	5年間1/2減額(一般住宅は3年間)

注)1

住宅借入金の年末算高の1.2% (5,000万円を超える場合は5,000万円)

平成23年12月31日までに入居の場合は10年間の控除期間となる

残高 $2,500万円 \times 1.2\% = 30万円$ となり所得税から30万円引かれ、一般住宅と比べ初年度で5万円のお得となります

注)2

長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額の10%で申し込み年度のみの控除です

標準的な費用は木造の場合 33,000円/㎡ (平成21年国土交通省告示第385号)

150㎡の木造住宅なら $150㎡ \times 33,000円 \times 10\% = 495,000円$ となり所得から49万5千円引かれます 100万円を超えると2年目も控除の対象となります

注)3

法務局が定めた課税標準単価に床面積と税率を常時で登録免許税を算出します

150㎡の木造住宅なら $150㎡ \times 62,000円 \times 0.1\% = 9,300円$ となり 一般住宅より4,650円のお得になります

注)4

課税標準額は総務大臣が定めた固定資産評価基準によって評価した価格です。

工事費2,500万円の木造住宅なら 課税標準額(取得時評価額)は70%の評価で概ね1,750万円 $(1,750万円 - 1,300万円) \times 3\% = 135,000円$ となり、

一般住宅は $(1,750万円 - 12,000万円) \times 3\% = 16,500円$ となります

注)4

標準固定資産税率は1.4%ですが、床面積120㎡までは1/2の税率で5年間軽減され、120㎡を超える部分軽減から除外されます

工事費2,500万円の木造住宅なら 課税標準単価(取得後1月1日時の評価額)は $2,500万円 \times 55\% / 150㎡ = 91,600円/㎡$ となります

固定資産税は $120㎡ \times 91,600円 \times 1.4\% \times 1/2 + 30㎡ \times 91,600円 \times 1.4\% = 115,400円$ となります 一般住宅より $76,900円 \times 2年分$ お得です