

住宅用家屋証明

法務局で所有権等の登記をするときに登録免許税が課税されますが、一定の要件を満たした住宅用の家屋の場合は、その税率が軽減されます。この軽減を受ける場合に「住宅用家屋証明書」が必要となります。

1. 保存登記（租税特別措置法第72条の2）

●新築した家屋の場合（注文住宅等）

- 【適用のための要件】
- ① 個人が自己の住居の用に供する家屋であること。
 - ② 家屋の床面積が50㎡以上であること。
(併用住宅の場合は、住居部分の割合が90%以上であること)
 - ③ 家屋の新築又は取得後1年以内の登記であること。
 - ④ 区分建物は、耐火・準耐火構造又は低層集合住宅であること。

- 【必要書類】
- ① 住宅用家屋証明申請書
 - ② 住民票の写し（入居していない場合は、申立書が必要）
 - ③ 表題登記完了証の写し又は登記事項証明書の写し
 - ④ 建築確認済証の写し

●建築後未使用の家屋の場合（建売住宅等）

- 【適用のための要件】
- ① 個人が自己の住居の用に供する家屋であること。
 - ② 家屋の床面積が50㎡以上であること。
(併用住宅の場合は、住居部分の割合が90%以上であること)
 - ③ 家屋の新築又は取得後1年以内の登記であること。
 - ④ 区分建物は、耐火・準耐火構造又は低層集合住宅であること。
 - ⑤ 取得原因が売買又は競売によること。

- 【必要書類】
- ① 住宅用家屋証明申請書
 - ② 住民票の写し（入居していない場合は、申立書が必要）
 - ③ 表題登記完了証の写し又は登記事項証明書の写し
 - ④ 建築確認済証の写し
 - ⑤ 売買契約書又は所有権譲渡証明書又は売渡証書
(競売の場合は代金納付期限通知書)
 - ⑥ 家屋未使用証明書

※本来は、上記書類を必要としますが申請者の負担を考慮し、住民票の写しに関しては税務課で確認できるため省略可とします。建築確認済証の写しがない場合は、登記事項証明書の写し等があれば省略可とします。

2. 移転登記（租税特別措置法第73条）

● 建築後使用されたことのある家屋の場合（中古住宅）

- 【適用のための要件】
- ① 個人が自己の住居の用に供する家屋であること。
 - ② 家屋の床面積が50㎡以上であること。
(併用住宅の場合は、住居部分の割合が90%以上であること)
 - ③ 家屋の新築又は取得後1年以内の登記であること。
 - ④ 区分建物は、耐火・準耐火構造又は低層集合住宅であること。
 - ⑤ 取得原因が売買又は競売によること。
 - ⑥ 昭和57年1月1日以降に建築された住宅であるもの又は新耐震基準を満たすことの証明書があるもの

- 【必要書類】
- ① 住宅用家屋証明申請書
 - ② 住民票の写し（入居していない場合は、申立書が必要）
 - ③ 登記事項証明書の写し
 - ④ 売買契約書又は所有権譲渡証明書又は売渡証書
(競売の場合は代金納付期限通知書)
 - ⑤ 耐震基準適合証明書
(昭和56年12月31日以前に建築されたものの場合)

3. 抵当権設定登記（租税特別措置法第75条）

● 住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記をする場合

- 【適用のための要件】
- ① 個人が自己の住居の用に供する家屋であること。
 - ② 家屋の床面積が50㎡以上であること。

(併用住宅の場合は、住居部分の割合が90%以上であること)

- ③ 家屋の新築又は取得後1年以内の登記であること。
- ④ 区分建物は、耐火・準耐火構造又は低層集合住宅であること。
- ⑤ 昭和57年1月1日以降に建築された住宅であるもの又は新耐震基準を満たすことの証明書があるもの

- 【必要書類】
- ① 住宅用家屋証明申請書
 - ② 住民票の写し（入居していない場合は、申立書が必要）
 - ③ 登記事項証明書の写し
 - ④ 金銭消費貸借契約書等（抵当権設定に係る債権が当該家屋の取得のためであることを確認できるもの）
 - ⑤ 耐震基準適合証明書
(昭和56年12月31日以前に建築されたものの場合)