

(別紙)

「特定エネルギー消費性能向上住宅及びエネルギー消費性能向上住宅の新築取得等をした場合の住宅ローン税額控除の特例並びに特定エネルギー消費性能向上住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第18条の21第16項及び第17項の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について」(令和4年5月20日付け国住政第29号・国住生第79号・国住指第131号)

新旧対照表

(傍線を付した部分は改正部分)

改 正 後	改 正 前
<p>特定エネルギー消費性能向上住宅及びエネルギー消費性能向上住宅の新築取得等をした場合の住宅ローン税額控除の特例並びに特定エネルギー消費性能向上住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第18条の21第16項及び第17項の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について</p> <p>令和4年度税制改正において、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。以下「措法」という。)、租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号。以下「措令」という。))及び租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号。以下「措規」という。))の一部が改正され、措法第41条第10項第3号に規定する特定エネルギー消費性能向上住宅(以下「ZEH水準省エネ住宅」という。))及び同項第4号に規定するエネルギー消費性能向上住宅(以下「省エネ基準適合住宅」という。))については、同項に規定する認定住宅等の新築取得等を行った場合の住宅ローン税額控除の特例(以下「住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置」という。))の対象とされたところです。加えて、ZEH水準省エネ住宅については、措法第41条の19の4第1項に規定する認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除(以下「特別税額控除」という。))の対象とされたところです。</p> <p>これらの特例の適用を受けるためには、ZEH水準省エネ住宅にあつては、エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものであることにつき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類を、省エネ基準適合住宅にあつては、エネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものであることにつき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類を、それぞれ添付して確定申告を行うこととされております(措規第18条の21第8項、第16項及び第17項並びに第19条の11の4第3項)。これらの書類については、令和4年国土交通省告示第455号において、建設住宅性能評価書のほか、同告示別表の書式により証明する書類(以下「住宅省エネルギー性能証明書」という。))を証明書類として定めております。</p> <p>また、住宅ローン税額控除においては、措法第41条第27項に規定する特定居</p>	<p>特定エネルギー消費性能向上住宅及びエネルギー消費性能向上住宅の新築取得等をした場合の住宅ローン税額控除の特例並びに特定エネルギー消費性能向上住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除に係る租税特別措置法施行規則第18条の21第16項及び第17項の規定に基づき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類に係る証明について</p> <p>令和4年度税制改正において、租税特別措置法(昭和32年法律第26号。以下「措法」という。)、租税特別措置法施行令(昭和32年政令第43号。以下「措令」という。))及び租税特別措置法施行規則(昭和32年大蔵省令第15号。以下「措規」という。))の一部が改正され、措法第41条第10項第3号に規定する特定エネルギー消費性能向上住宅(以下「ZEH水準省エネ住宅」という。))及び同項第4号に規定するエネルギー消費性能向上住宅(以下「省エネ基準適合住宅」という。))については、同項に規定する認定住宅等の新築取得等を行った場合の住宅ローン税額控除の特例(以下「住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置」という。))の対象とされたところです。加えて、ZEH水準省エネ住宅については、措法第41条の19の4第1項に規定する認定住宅等の新築等をした場合の所得税額の特別控除(以下「特別税額控除」という。))の対象とされたところです。</p> <p>これらの特例の適用を受けるためには、ZEH水準省エネ住宅にあつては、エネルギーの使用の合理化に著しく資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものであることにつき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類を、省エネ基準適合住宅にあつては、エネルギーの使用の合理化に資する住宅の用に供する家屋として国土交通大臣が財務大臣と協議して定める基準に適合するものであることにつき国土交通大臣が財務大臣と協議して定める書類を、それぞれ添付して確定申告を行うこととされております(措規第18条の21第8項、第16項及び第17項並びに第19条の11の4第3項)。これらの書類については、令和4年国土交通省告示第455号において、建設住宅性能評価書のほか、同告示別表の書式により証明する書類(以下「住宅省エネルギー性能証明書」という。))を証明書類として定めております。</p> <p>また、住宅ローン税額控除においては、措法第41条第25項に規定する特定居</p>

住用家屋（以下「特定居住用家屋」という。）の新築又は特定居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得をして、当該特定居住用家屋を令和6年1月1日以後に居住の用に供した場合には、住宅ローン税額控除の適用対象から除外することとされており、同日以後に居住の用に供した家屋につき住宅ローン税額控除の適用を受けるためには、当該家屋が特定居住用家屋に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類として住宅省エネルギー性能証明書等を添付して確定申告を行うこととされています（措規第18条の21第8項第1号チ、同項第2号ト及び令和4年国土交通省告示第422号）。さらに、措法第36条の2に規定する特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例において、買換資産が令和6年1月1日以後に当該個人の居住の用に供した又は供する見込みである建築後使用されたことのない家屋で特定居住用家屋に該当するものである場合には、当該特例の適用対象から除外することとされており（措令第24条の2第3項第1号イ）、同日以後に居住の用に供した家屋又は供する見込みである家屋につき当該特例の適用を受けるためには、当該家屋が特定居住用家屋に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類として住宅省エネルギー性能証明書等を添付して確定申告を行うこととされています（措規第18条の4第6項）。

こうした制度改正を踏まえ、本通知を定めることとしたので、住宅省エネルギー性能証明書による証明に関して下記事項に十分留意するよう配意願います。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済みであるので、念のため申し添えます。

#### 記

1. (略)
2. ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅であるかの判断基準  
(略)
  - (1) 居住用家屋の新築等に係る家屋  
(略)
    - ① 関連支援制度に係る書類の確認  
(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35の適合証明書(当該証明書に係る申請書を含む。以下同じ。))や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類(補助金等の額の確定の通知等)の提出があった場合には、当該家屋が1.(1)①又は1.(2)①の基準に適合していることを確認する。
    - ② (略)

住用家屋（以下「特定居住用家屋」という。）の新築又は特定居住用家屋で建築後使用されたことのないものの取得をして、当該特定居住用家屋を令和6年1月1日以後に居住の用に供した場合には、住宅ローン税額控除の適用対象から除外することとされており、同日以後に居住の用に供した家屋につき住宅ローン税額控除の適用を受けるためには、当該家屋が特定居住用家屋に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類として住宅省エネルギー性能証明書等を添付して確定申告を行うこととされています（措規第18条の21第8項第1号チ、同項第2号ト及び令和4年国土交通省告示第422号）。さらに、措法第36条の2に規定する特定の居住用財産の買換えの場合の長期譲渡所得の課税の特例において、買換資産が令和6年1月1日以後に当該個人の居住の用に供した又は供する見込みである建築後使用されたことのない家屋で特定居住用家屋に該当するものである場合には、当該特例の適用対象から除外することとされており（措令第24条の2第3項第1号イ）、同日以後に居住の用に供した家屋又は供する見込みである家屋につき当該特例の適用を受けるためには、当該家屋が特定居住用家屋に該当するもの以外のものであることを明らかにする書類として住宅省エネルギー性能証明書等を添付して確定申告を行うこととされています（措規第18条の4第6項）。

こうした制度改正を踏まえ、本通知を定めることとしたので、住宅省エネルギー性能証明書による証明に関して下記事項に十分留意するよう配意願います。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済みであるので、念のため申し添えます。

#### 記

1. (略)
2. ZEH水準省エネ住宅又は省エネ基準適合住宅であるかの判断基準  
(略)
  - (1) 居住用家屋の新築等に係る家屋  
(略)
    - ① 関連支援制度に係る書類の確認  
(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35Sの適合証明書(当該証明書に係る申請書を含む。以下同じ。))や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類(補助金等の額の確定の通知等)の提出があった場合には、当該家屋が1.(1)①又は1.(2)①の基準に適合していることを確認する。
    - ② (略)

<p>(2) 既存住宅 (略)</p> <p>① (略)</p> <p>② 関連支援制度に係る書類の確認 新築時に(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35の適合証明書)や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類(補助金等の額の確定の通知等)を取得している既存住宅にあつては、当該家屋が1.(1)②又は1.(2)②の基準に適合していたことを確認するとともに、新築時以降に増改築等を行う等、新築時の仕様から大きな変更を行っていないことを申請者に確認する。</p> <p>③・④ (略)</p> <p>3. (略)</p> <p>4. 建築士等の証明手続について (1) 証明に必要な書類 (略)</p> <p>①居住用家屋の新築等に係る家屋 (I)～(III) (略) (IV)(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35の適合証明書)又は省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類がある場合は、当該書類 (V) (略)</p> <p>②既存住宅 (I)・(II) (略) (III)建設住宅性能評価書、(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35の適合証明書)又は省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類がある場合は、当該書類 (IV)～(VI) (略)</p> <p>(2)・(3) (略)</p> <p>5. 他の関連制度を併用する場合の取扱い (1) (略)</p> <p>(2) 指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関は、申請に係る家屋に関し、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明のほか、関連支援</p>	<p>(2) 既存住宅 (略)</p> <p>① (略)</p> <p>② 関連支援制度に係る書類の確認 新築時に(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35Sの適合証明書)や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類(補助金等の額の確定の通知等)を取得している既存住宅にあつては、当該家屋が1.(1)②又は1.(2)②の基準に適合していたことを確認するとともに、新築時以降に増改築等を行う等、新築時の仕様から大きな変更を行っていないことを申請者に確認する。</p> <p>③・④ (略)</p> <p>3. (略)</p> <p>4. 建築士等の証明手続について (1) 証明に必要な書類 (略)</p> <p>①居住用家屋の新築等に係る家屋 (I)～(III) (略) (IV)(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35Sの適合証明書)又は省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類がある場合は、当該書類 (V) (略)</p> <p>②既存住宅 (I)・(II) (略) (III)建設住宅性能評価書、(独)住宅金融支援機構の融資関係書類(フラット35Sの適合証明書)又は省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業関係書類がある場合は、当該書類 (IV)～(VI) (略)</p> <p>(2)・(3) (略)</p> <p>5. 他の関連制度を併用する場合の取扱い (1) (略)</p> <p>(2) 指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関は、申請に係る家屋に関し、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明のほか、関連支援</p>
---	--

<p>制度（フラット35や省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業等）に係る証明、設計住宅性能評価書に係る証明、BELS 評価書に係る証明等を行う場合が考えられるが、こうした場合であって、かつ、それぞれの証明主体が同一である場合には、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明に際しては、関連支援制度等に係る証明に際し申請者から提出された書類（設計図書等）を活用し、同一書類の再提出を不要とするとともに、関連支援制度等に係る証明に際し実施する現場調査の機会を活用する等、申請者に過度な負担が生ずることのないよう配慮することが望ましい。</p> <p>(3) (略)</p> <p>6. 証明手数料 (略)</p>	<p>制度（フラット35Sや省エネルギー性能の高い住宅の新築等に係る補助事業等）に係る証明、設計住宅性能評価書に係る証明、BELS 評価書に係る証明等を行う場合が考えられるが、こうした場合であって、かつ、それぞれの証明主体が同一である場合には、住宅ローン減税の借入限度額の上乗せ措置等に係る証明に際しては、関連支援制度等に係る証明に際し申請者から提出された書類（設計図書等）を活用し、同一書類の再提出を不要とするとともに、関連支援制度等に係る証明に際し実施する現場調査の機会を活用する等、申請者に過度な負担が生ずることのないよう配慮することが望ましい。</p> <p>(3) (略)</p> <p>6. 証明手数料 (略)</p>
--	---