

(別紙)

「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置における建築士等の証明事務の実施について」(平成27年4月1日付け国住政第116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>今般、平成27年度改正において、地方税法(昭和25年法律第226号。以下「法」という。)、地方税法施行令(昭和25年政令第245号。以下「令」という。)の一部が改正され、法附則第11条の4第4項の規定により、宅地建物取引業者が中古住宅を買取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行って、個人に譲渡する場合、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税を減額する特例措置(以下「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置」という。)が創設された。</p> <p>本改正を踏まえ、法附則第11条の4第4項に規定する改修工事をしたことを確認するための書類について、本通知により定めることとしたので下記事項に十分留意するよう配意願いたい(本通知中の法及び令については、<u>令和4年4月1日</u>現在の条文で掲載している。)</p> <p>貴職におかれては、貴団体会員に対しても本通知を周知願いたい。</p> <p>また、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、念のため申し添える。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1. 法附則第11条の4第4項に規定する改修工事をしたことを確認するための書類について</p> <p>法附則第11条の4第4項に規定する改修工事をしたことの証明については、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第2条第3号に規定する宅地建物取引業者(以下「宅地建物取引業者」という。)から証明の申請を受けた建築士(建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の3第1項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限るものとし、当該申請に係る住宅用の家屋が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限るものとする。)、建築基準法(昭和25年法律第201号)第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第5条第1項に規定</p>	<p>今般、平成27年度改正において、地方税法(昭和25年法律第226号。以下「法」という。)、地方税法施行令(昭和25年政令第245号。以下「令」という。)の一部が改正され、法附則第11条の4第4項の規定により、宅地建物取引業者が中古住宅を買取り、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行って、個人に譲渡する場合、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税を減額する特例措置(以下「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置」という。)が創設された。</p> <p>本改正を踏まえ、法附則第11条の4第4項に規定する改修工事をしたことを確認するための書類について、本通知により定めることとしたので下記事項に十分留意するよう配意願いたい(本通知中の法及び令については、<u>令和2年4月1日</u>現在の条文で掲載している。)</p> <p>貴職におかれては、貴団体会員に対しても本通知を周知願いたい。</p> <p>また、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、念のため申し添える。</p> <p style="text-align: center;">記</p> <p>1. 法附則第11条の4第4項に規定する改修工事をしたことを確認するための書類について</p> <p>法附則第11条の4第4項に規定する改修工事をしたことの証明については、宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)第2条第3号に規定する宅地建物取引業者(以下「宅地建物取引業者」という。)から証明の申請を受けた建築士(建築士法(昭和25年法律第202号)第23条の3第1項の規定により登録された建築士事務所に属する建築士に限るものとし、当該申請に係る住宅用の家屋が同法第3条第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士に、同法第3条の2第1項各号に掲げる建築物であるときは一級建築士又は二級建築士に限るものとする。)、建築基準法(昭和25年法律第201号)第77条の21第1項に規定する指定確認検査機関、住宅の品質確保の促進等に関する法律(平成11年法律第81号)第5条第1項に規定</p>

する登録住宅性能評価機関又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第17条第1項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人が、当該申請に係る工事が令附則第9条の3第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、同号ロに規定する修繕若しくは模様替、同号ハに規定する修繕若しくは模様替、同号ニに規定する修繕若しくは模様替、同号ホに規定する修繕若しくは模様替、同号へに規定する修繕若しくは模様替又は同号トに規定する修繕若しくは模様替に該当する旨を、別表1又は別表2の書式により証する書類とする。なお、当該証明年月日が令和4年3月31日以前の場合、別表1の様式を用い、当該証明年月日が令和4年4月1日以後の場合、別表1又は別表2に掲げる様式を用いるものとする。

また、別表2の様式については、租税特別措置法第41条第1項に規定する買取再販住宅の取得（以下単に「買取再販住宅の取得」という。）に係る同条の規定による住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除（以下「住宅借入金等特別税額控除」という。）の適用に必要な証明書類として、昭和63年建設省告示第1274号において定められた様式である。別表2の様式は、「買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の適用にあたっての要件の確認について」（平成27年4月1日付け国住政第115号）において、買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置の適用対象となる上で必要な、令附則第9条の3第1項第1号に規定する増改築等をしたことを証する書類の様式として認められることとされる一方、買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除の適用に必要な証明書類としては、別表1の様式は認められず、別表2の様式のみが認められることとなるため、買取再販で扱われる住宅の取得に係る不動産取得税の特例措置とあわせて買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除の適用を受けようとする申請者に対しては、別表2の様式により増改築等工事証明書が発行されることが望ましい。

13. 建築士等の証明手続

- (1) 12. に記載する工事に共通する証明手続
- (ii) 証明の方法

証明を行う建築士等は、必要に応じて現地調査を行い（ただし、(i)②及び(i)(注)ロ双方の書類又はその写しがない場合は必ず行う。）、(i)①から③までに掲げる書類（(i)(注)イ及びロの書類を含む。）又はその写しにより当該工事が増改築等の工事に該当すると認めた場合には、別表1

する登録住宅性能評価機関又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成19年法律第66号）第17条第1項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人が、当該申請に係る工事が令附則第9条の3第1項第1号イに規定する増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替、同号ロに規定する修繕若しくは模様替、同号ハに規定する修繕若しくは模様替、同号ニに規定する修繕若しくは模様替、同号ホに規定する修繕若しくは模様替、同号へに規定する修繕若しくは模様替又は同号トに規定する修繕若しくは模様替に該当する旨を、別表1又は別表2の書式により証する書類とする。なお、当該証明年月日が平成28年4月30日以前の場合、別表1又は別表2に掲げる様式を用い、当該証明年月日が平成28年5月1日以降の場合、別表1の様式を用いるものとする。

13. 建築士等の証明手続

- (1) 12. に記載する工事に共通する証明手続
- (ii) 証明の方法

証明を行う建築士等は、必要に応じて現地調査を行い（ただし、(i)②及び(i)(注)ロ双方の書類又はその写しがない場合は必ず行う。）、(i)①から③までに掲げる書類（(i)(注)イ及びロの書類を含む。）又はその写しにより当該工事が増改築等の工事に該当すると認めた場合には、別表1

に掲げる増改築等工事証明書又は別表2に掲げる増改築等工事証明書（I所得税額の特別控除中、4.償還期間が10年以上の住宅借入金等を利用して特定の増改築等がされた住宅用家屋を取得した場合（買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除）に記載のあるものに限る。以下「増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）」という。）に証明を行った建築士の免許証の写し又は免許証明書の写しを添えて申請者に交付するものとする。証明書発行者においては、別表1に掲げる増改築等工事証明書又は別表2に掲げる増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）の様式により、改修内容の証明を行うものとする。なお、当該証明年月日が令和4年3月31日以前の場合、別表1に掲げる増改築等工事証明書の様式を用い、当該証明年月日が令和4年4月1日以後の場合、別表1に掲げる増改築等工事証明書又は別表2に掲げる増改築等工事証明書（住宅ローン減税・買取再販用）の様式を用いるものとする。

に掲げる増改築等工事証明書又は別表2に掲げる改修工事証明書に証明を行った建築士の免許証の写し又は免許証明書の写しを添えて申請者に交付するものとする。証明書発行者においては、別表1に掲げる増改築等工事証明書又は別表2に掲げる改修工事証明書の様式により、改修内容の証明を行うものとする。なお、当該証明年月日が平成28年4月30日以前の場合、別表1に掲げる増改築等工事証明書又は別表2に掲げる改修工事証明書の様式を用い、当該証明年月日が平成28年5月1日以降の場合、別表1に掲げる増改築等工事証明書の様式を用いるものとする。

別表 1			
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及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)			
(略)			
第 6 号 工 事(省 エネ 改 修 工事)	(略)	住宅性能評価書 により証明され る場合	(略)
			改修工事 後の住宅 の省エネ 性能
	増改築による長期優良住宅建築等計画の認定により証明される場合	(略)	1 <u>断熱等性能等級 4 以上</u> 2 一次エネルギー消費 量等級 4 以上及び断熱 等性能等級 3
		改修工事 後の住宅 の省エネ 性能	(略)
	(略)		
	(略)		
別表 2 増改築等工事証明書(住宅ローン減税・買取再販用)の様式に全部改正			

別表 1			
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及び改修工事がされた住宅の不動産取得税の軽減の特例用)			
(略)			
第 6 号 工 事(省 エネ 改 修 工事)	(略)	住宅性能評価書 により証明され る場合	(略)
			改修工事 後の住宅 の省エネ 性能
	増改築による長期優良住宅建築等計画の認定により証明される場合	(略)	1 <u>断熱等性能等級 4</u> 2 一次エネルギー消費 量等級 4 以上及び断熱 等性能等級 3
		改修工事 後の住宅 の省エネ 性能	(略)
	(略)		
	(略)		
別表 2 改修工事証明書			