

贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービス よくあるQ & A 「住宅の新築」と「新築住宅の取得」



贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービスについて

Q.1-1 ・住宅性能表示における性能評価書とは違うのですか

A.1-1 ・全く別のサービスの証明書となります。なお、建設住宅性能評価書において非課税措置の技術基準に満足する等級・表記を取得する(している)場合は、確定申告時に提出する証明書は、建設住宅性能評価書で構いません。

Q.1-2 ・住宅の家屋区分の「住宅の新築」と「新築住宅の取得」についての違いがよく分かりません。

A.1-2 ・「住宅の新築」については、注文住宅のように請負契約により既に受贈者が決定しており、新築を行っている状況で申請できる区分を指します。ただし、必要な現場審査のタイミングが可能な状況でお申込みがなされていない場合は、「新築住宅の取得」扱いになるものとお考え下さい。
・「新築住宅の取得」については、使用されたことのない住宅(建設工事の完了の日から起算して1年を経過していないもの)の取得を指し、分譲、建売住宅のように売買契約により住宅を購入する区分を指します。よって、既に竣工している物件が一般的であり、原則、完成されている現況により現場審査を行うこととなります。

Q.1-3 ・取得とはどのタイミングをいうのでしょうか。

A.1-3 ・取得とは、売買契約が締結されていることではなく、売主から実際に家屋等の引渡しを受けたことをいいます。

申し込みについて

Q.2-1 ・申請はどのようなものなのでしょうか。

A.2-1 ・本申込みは、申請者様が500万円加算の非課税措置基準に適合していることをご確認していただいたうえで、その内容について書類を作成し、お申込みいただき、その適合性を弊社が確認するサービスとなっております。弊社が図面等から基準を満たしているものであるか否かを確認して発行するサービスではありませんので、ご注意ください。

Q.2-2 ・着工していても申し込むことができるのでしょうか。

A.2-2 ・着工していても問題はありません。

Q.2-3 ・竣工していても申し込むことができるのでしょうか。

A.2-3 ・「新築住宅の取得」のように使用されたことのない住宅の取得についてもお申込みができます。ただし、設計審査により指摘を受けた内容により実際の建物が施工されていないことがわかった場合は、住宅証明書等の発行ができませんので、ご了承下さい。

贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービス よくあるQ & A 「住宅の新築」と「新築住宅の取得」



Q.2-4	・電子申請はできないのでしょうか。
A.2-4	・現時点（2012/08/20）では、電子申請はできません。紙による申請のみとなり、正・副2部ファイリングの上、申請をお願いします。
Q.2-5	・申請に必要な書類がよくわかりません。
A.2-5	・弊社のホームページのサービスページに掲載している申請要領（P4）をご確認下さい。 サービスページ http://www.houseplus.co.jp/service/gifttax_service.html 申請要領 http://www.houseplus.co.jp/pdf/HPJ-298.pdf
Q.2-6	・申請図書一覧の各種カタログ試験成績書等が必要な場合とはどんな場合でしょうか。
A.2-6	・告示の仕様やJISに定める仕様と異なる場合について提出をお願いします。 （ 確認書類については客観的に判断できるものを提出してください。） 例えば使用する断熱材やサッシ等について、JIS規格品でJISに定める熱伝導率による性能値での申請をする場合は、試験成績書関係の提出は不要です。JIS規格品でJISに定める熱伝導率よりも良い性能値で申請をする場合は、熱伝導率か熱抵抗値が確認できる試験成績書等の提出が必要です。 例えば耐力壁や金物について、告示の仕様ではなく認定品を使用する場合には認定書等の提出が必要です。
審査について	
Q.3-1	・審査はどのような審査を行うのでしょうか。
A.3-1	・お申込みいただきましたら、ご依頼ありました対象基準による「設計審査」を行い、その後、そのとおりに施工されているか確認する「現場審査」を実施します。
Q.3-2	・設計審査の日数はどれくらいかかりますか。
A.3-2	・申請受付～設計審査完了までの審査期間について 一戸建ての住宅の場合 省エネ性でご申請の場合は約2週間、耐震性でご申請の場合は約3週間程掛かります。 共同住宅の場合 省エネ性でご申請の場合は約2週間（一戸申請の場合） 省エネ性の一括申請の場合及び耐震性でご申請の場合は別途お問い合わせ下さい。 また、設計審査から現場検査実施まで約1週間程調整期間を頂きます。余裕を持ってご申請下さい。
Q.3-3	・現場検査はどのタイミングで行うのでしょうか。
A.3-3	・弊社のホームページのサービスページに掲載している申請要領（P.3、P.10～P.16）をご確認下さい。 サービスページ http://www.houseplus.co.jp/service/gifttax_service.html 申請要領 http://www.houseplus.co.jp/pdf/HPJ-298.pdf

贈与税の非課税措置にかかわる証明書等発行サービス よくあるQ & A 「住宅の新築」と「新築住宅の取得」



Q.3-4	・竣工している場合、どのような現場審査を行うのでしょうか。
A.3-4	・「工事内容チェック 現場検査シート」により設計審査を受けた図書により現場が施工されているかご申告いただくと共に目視による検査を実施します。目視できない部分は施工状況写真の提示または提出が必要となりますので、あらかじめ準備できるかご確認をお願いします。
Q.3-5	・施工状況写真がなく、提示・提出できない場合はどうすればよいですか
A.3-5	・原則、施工状況写真がないと施工実施について確認ができないため、現場審査を適合とみなせません。ただし、それ相当の工事記録ないし検査記録等により代替も可能といたしますが、別途ご相談下さい。
Q.3-6	・エコポイント対象住宅証明書を取得していますが、贈与税証明書等サービスの省エネ基準でも取得できますか。
A.3-6	・現時点では設計審査を省略ができることとしておりません。 ・贈与税証明書等サービスにおける省エネ性は、評価方法基準における「5 - 1 省エネルギー対策等級 等級4」を指しますが、エコポイント対象住宅証明書の省エネ性は「省エネ基準」となり、基準元が異なります。具体的には、「5 - 1 省エネルギー対策等級 等級4」は、「省エネ基準」+「結露の発生を防止する対策に関する基準」となり、結露発生防止部分について改めて審査を行う必要があります。
Q.3-7	・省エネ性の基準と耐震性の基準の両方を満たさなければいけないのですか。
A.3-7	・省エネ性の基準か耐震性の基準のどちらかに適合すれば問題ありません。
その他	
Q.4-1	・住宅用家屋の区分を「住宅の新築」で申し込みましたが、設計審査の完了が現場検査のタイミングに間に合いません。どのように対応したらよいでしょうか。
A.4-1	・住宅用家屋の区分が「住宅の新築」の検査タイミングに間に合わない場合については、住宅用家屋の区分を「新築住宅の取得」に変更して頂く必要がありますので、ハウスプラスまでご連絡をお願いします。 お問い合わせ先：03-5962-3809 (技術管理部)