

住宅リフォームを対象とした税の優遇措置の概要	P.004
Ⅰ．耐震リフォーム編	P.009
Ⅱ．バリアフリーリフォーム編	P.037
Ⅲ．省エネリフォーム編	P.081
Ⅳ．同居対応リフォーム編	P.139
Ⅴ．長期優良住宅化リフォーム編	P.179
Ⅵ．住宅ローン減税編	P.225
Ⅶ．贈与税の非課税措置編	P.247
Ⅷ．登録免許税の特例措置編	P.265
Ⅸ．不動産取得税の特例措置編	P.279

この税制の手引きは、本編・証明書記載例、告示編、通達編の三部作で構成されています。
証明書は告示編に記載されています。

本手引きの内容に関する訂正事項や、関係法令等の改正に伴う内容の変更については、当協議会のホームページに掲載します。

<http://www.j-reform.com/zeisei/index.html>

よりよい住宅リフォームを促進するために、リフォームを行った消費者等を対象とした税の優遇措置が設けられています。これらは主に住宅の性能が向上するリフォームなどを行った場合に所定の申告手続きをすることで、税金が軽減される制度です。

税の優遇措置の適用を受けるためには、要件を満たしていることを証明することが必要となりますが、一般的には建築士事務所登録をしている事務所に所属する建築士が、適用の対象となる工事や住宅等であることを確認して工事完了後に所定の証明書を発行する仕組みとなっています。したがって建築士の方々には、リフォームの設計・施工のノウハウのみならず本手引きでリフォームに係る税の優遇措置について理解を深めていただき、リフォームを行う消費者に対して制度を活用したりリフォームのアドバイスや、証明書の発行業務に役立てていただければ幸いです。

一般社団法人 住宅リフォーム推進協議会

A. 住宅リフォームを対象とした税の優遇措置とは

住宅リフォームを行う消費者が一定の要件を満たす場合に受けることができる税の優遇措置があります。税の控除額や軽減額などの算出方法については、制度の種類やリフォームの内容により異なります。また、各制度には工事、住宅及び居住者などに係る要件があり、それらを満たす場合でないと優遇措置の適用を受けることができませんので、それぞれの制度を正しく理解することが必要となります。

① 所得税額の控除

所得税は、1月1日から12月31日までの1年間に生じた個人の所得に課税される国税です。

所得税額の控除とは、一定のリフォームに係る工事費用等の額に応じて所得税額を控除する制度であり、控除期間や控除額などが異なる3つの制度があります。

所得税額控除の適用を受ける場合は、工事完了後の確定申告で要件を満たす工事を行ったことを申告することが必要となります。

概要	控除対象期間	控除額	リフォームローン要件	要件
投資型減税	1年分	工事費等の10%	ローンの有無によらない	工事の内容・費用、住宅、居住者等
ローン型減税	5年分	性能向上リフォーム [※] の2%及び 毎年の年末リフォームローン残高の1%	5年以上の償還期間	工事の内容・費用、住宅、居住者等
住宅ローン減税	10年分	毎年の年末リフォームローン残高の1%	10年以上の償還期間	工事の内容・費用、住宅、居住者等

※ ここでは、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化リフォームをいいます。

② 固定資産税の減額措置

固定資産税は、保有する土地や建物などの固定資産について、1月1日時点の評価額に応じて課税される地方税です。

固定資産税の減額措置とは、要件を満たすリフォームを行った場合に、リフォームに要した費用の額によらず一定の割合で家屋の固定資産税が軽減される制度です。

固定資産税の減額措置の適用を受ける場合は、工事完了後3ヶ月以内に市区町村へ要件を満たすリフォームを行ったことを申告することが必要となります。

概要	減額対象期間	軽減額	要件
固定資産税の減額措置	1年度分	家屋の固定資産税の1/2 又は1/3	工事の内容・費用、住宅、居住者等

※ ただし、住宅が通行障害既存耐震不適格建築物に該当する場合は2年度分。

③贈与税の非課税措置

贈与税とは個人が受けた現金などの贈与に応じて課税される国税です。

贈与税の非課税措置とは、リフォームを行うために父母や祖父母から資金（住宅取得等資金）の贈与を受けた場合に、贈与の一定額までが非課税（相続税も課税されていない）となる制度です。

贈与税の非課税措置の適用を受ける場合は、リフォームを行った翌年の贈与税の申告期間に、要件を満たす工事を行ったことを税務署へ申告することが必要となります。

概要	非課税対象期間	要件
贈与税の非課税措置	1年分	工事の内容・費用、住宅、居住者等

④登録免許税の特例措置

登録免許税とは、国による登記等に課税される国税です。個人が宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等が行われた既存住宅を取得した場合に、所有権移転登記に係る登録免許税の税率を一般住宅特例より軽減（0.1%（一般住宅特例0.3%、本則2%））を受けることができる制度です。

⑤不動産取得税の特例措置

不動産取得税とは、不動産を取得した人に、その不動産の所在する都道府県が課す地方税です。その特例措置とは、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者に課される不動産取得税の軽減を受けることができる制度です。

税の優遇措置の対象となるリフォームの内容について

リフォームの種類と適用可能な制度については次のようになります。

所得税額の控除と家屋の固定資産税の減額措置、及び贈与税の非課税措置は併用して適用を受けることが可能です。

リフォームの種類と適用可能な制度	所得税額の控除			固定資産税の減額措置（家屋）	贈与税の非課税措置	登録免許税の軽減	不動産取得税の特例措置
	1年控除	5年控除	10年控除				
	投資型減税	ローン型減税	住宅ローン減税				
リフォームの種類	①耐震	○	△*1	○	○	○	○
	②バリアフリー	○	○	○	○	○	○
	③省エネ	○	○	○	○	○	○
	④同居対応	○	○	△*2	—	△*2	△*2
	⑤長期優良住宅化	○	○	△*3	○	△*3	△*3
	⑥増改築等（①～④を除く）	—	△*1	○	—	○	○

*1 一定のバリアフリー、省エネ、同居対応リフォームまたは長期優良住宅化リフォームと併せて行う場合に限りします。

*2 1号工事～3号工事に該当する場合に限りします。

*3 1号工事～3号工事、4号工事、6号工事に該当する場合に限りします。

補助金等の交付を受けるリフォームにおいても税の優遇措置の適用は可能です。

住宅リフォームを対象とした税の優遇措置の概要

B. 制度の併用について

耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修又は同居対応改修などを組み合わせて行ったリフォームの場合は、制度を併用して適用を受けることができる場合があります。各制度の併用の可否は以下の表のとおりです。

① 所得税額の控除の投資型減税のみを適用する場合

(自己資金でリフォームを行う場合又は借入金によりリフォームを行う場合)

所得税額の控除		リフォームの種類	1年控除				
			投資型減税				
			耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化
1年控除	投資型減税	耐震		○	○	○	—
		バリアフリー	○		○	○	○
		省エネ	○	○		○	—
		同居対応	○	○	○		○
		長期優良住宅化	—	○	—	○	

※長期優良住宅化の投資型は、一定の耐震または一定の省エネと併せて工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受ける必要があります。

② 所得税額の控除のローン型減税又は住宅ローン減税のいずれかを適用する場合

(5年又は10年以上の借入金によりリフォームを行う場合)

所得税額の控除		リフォームの種類	1年控除					5年控除				10年控除
			投資型減税					ローン型減税				住宅ローン減税
			耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	増改築等
5年控除	ローン型減税	バリアフリー	○	×	×	×	×		○	○	○	×
		省エネ	○	×	×	×	×	○	○	—	×	
		同居対応	○	×	×	×	×	○	○	○	×	
		長期優良住宅化	○	×	×	×	×	○	—	○	×	
10年控除	住宅ローン減税	増改築等	○	×	×	×	×	×	×	×		

※長期優良住宅化のローン型は、一定の省エネローン型と併せて工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受ける必要があります。

③ 固定資産税の減額措置

固定資産税の減額措置	耐震の特例	バリアフリーの特例	省エネの特例	長期優良住宅化の特例
耐震の特例		×	×	※
バリアフリーの特例	×		○	×
省エネの特例	×	○		※
長期優良住宅化の特例	※	×	※	

固定資産税の減額措置のバリアフリーの特例又は省エネの特例を適用する場合は、耐震改修の特例を同一年に適用することができませんので、どちらかの特例を選択する必要があります。

※長期優良住宅化の特例は一定の耐震または省エネを行い、増改築による長期優良住宅の認定を受ける必要があります。

④制度の併用例

併用例	居住年	最大控除額	
所得税(投資型) 耐震+バリアフリー+省エネ+同居対応 (25万円) (20万円) (25万円) (25万円)	平成26年4月～平成33年12月	95万円(105万円)* ¹	1年分
所得税(ローン型) バリアフリー+省エネ+同居対応	平成26年4月～平成33年12月	総額62.5万円	5年分
固定資産税 バリアフリー+省エネ (1/3) (1/3)	平成25年1月～平成30年3月	減額割合2/3	1年度分

*1 カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

⑤長期優良住宅化リフォームの併用例

併用例	居住年	最大控除額	
所得税(投資型) 耐震または省エネ+耐久性向上改修* ¹ (25万円) (25万円)	平成29年4月～平成33年3月31日	25万円	1年分
所得税(投資型) 耐震+省エネ+耐久性向上改修* ¹	平成29年4月～平成33年3月31日	50万円	1年分
所得税(ローン型) 省エネ+耐久性向上改修* ¹	平成29年4月～平成33年3月31日	62.5万円	5年分
固定資産税 耐震または省エネ+増改築による長期優良認定	平成29年4月～平成30年3月31日	減額割合2/3	1年度分* ²

*1 増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合に限る。

*2 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、工事完了翌年度分が2/3、よく翌年度分が1/2軽減となる。

併用例

- **所得税の控除は固定資産税の減額と併用することができます。**
- **自己資金又は借入金によりバリアフリー改修と省エネ改修を併せて行った場合**
 所得税額の控除 バリアフリー「投資型減税」+ 省エネ「投資型減税」
 固定資産税の減額措置 バリアフリーの特例 + 省エネの特例
- **5年以上の借入金により耐震改修とバリアフリー改修を併せて行った場合**
 所得税額の控除 (次の2つのいずれか)
 ①耐震「投資型減税」+ バリアフリー「投資型減税」
 ②耐震「投資型減税」+ バリアフリー「ローン型減税」
 固定資産税の減額措置 (同じ年での申告は次の2つのいずれか)
 ①耐震の特例のみ
 ②バリアフリーの特例のみ
- **10年以上の借入金により耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修及び同居対応改修を併せ行った場合**
 所得税額の控除 (次の3つのいずれか)
 ①耐震「投資型減税」+ バリアフリー「投資型減税」+ 省エネ「投資型減税」+ 同居対応「投資型減税」
 ②耐震「投資型減税」+ バリアフリー「ローン型減税」+ 省エネ「ローン型減税」+ 同居対応「ローン型減税」
 ③耐震「投資型減税」+ 「住宅ローン減税」
 固定資産税の減額措置 (同じ年での併用は次の2つのいずれか)
 ①耐震の特例のみ
 ②バリアフリーの特例+省エネの特例

