

住宅リフォームの税制の手引き

- 本編・証明書記載例 -

令和元年10月



一般社団法人

住宅リフォーム推進協議会

| | |
|-------------------|-------|
| 住宅リフォームの減税制度の概要 | P.004 |
| ・よくある質問と回答 | P.008 |
| 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. 省エネルギーリフォーム編 | P.081 |
| IV. 同居対応リフォーム編 | P.137 |
| V. 長期優良住宅化リフォーム編 | P.177 |
| VI. 住宅ローン減税編 | P.223 |
| VII. 贈与税の非課税措置編 | P.245 |
| VIII. 登録免許税の特例措置編 | P.263 |
| IX. 不動産取得税の軽減措置編 | 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。

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/>

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

リフォームの減税制度

一定の要件を満たすリフォームを行った場合に受けられる減税制度は5種類あります。各制度の概要と主な要件は以下の通りです。詳細は本編をご覧ください。

| | | | | |
|---------|---------------|----------------|----------|-----------|
| 減税制度の種類 | 1. 所得税の控除 | 1 投資型減税 | 2 ローン型減税 | 3 住宅ローン減税 |
| | 2. 固定資産税の減額 | 3. 贈与税の非課税措置 | | |
| | 4. 登録免許税の特例措置 | 5. 不動産取得税の特例措置 | | |

減税制度とリフォームの種類

減税制度により対象となるリフォームが異なります。

| 減税制度 リフォームの種類 | 1. 所得税の控除 | | | 2. 固定資産税の減額 | 3. 贈与税の非課税措置 | 4. 登録免許税の特例措置 | 5. 不動産取得税の特例措置 |
|-------------------|-----------|----------|-----------|-------------|--------------|---------------|----------------|
| | 1 投資型減税 | 2 ローン型減税 | 3 住宅ローン減税 | | | | |
| ①耐震 | ○ | — | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ②バリアフリー | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ③省エネ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ④同居対応 | ○ | ○ | △※1 | — | △※1 | △※1 | △※1 |
| ⑤長期優良住宅化 | ○ | ○ | △※2 | ○ | △※2 | △※2 | △※2 |
| ⑥増改築等 (①～④を除く) | — | — | ○ | — | ○ | ○ | ○ |

※1 1号工事～3号工事に該当する場合があります。
 ※2 1号工事～3号工事、4号工事、6号工事に該当する場合があります。

減税制度の併用

減税制度の併用の可否は以下のとおりです。

- 所得税の控除と固定資産税の減額は併用できる。
- 所得税の控除：①耐震リフォームを除き、各減税制度（投資型減税・ローン型減税・住宅ローン減税）は併用できないが、各減税制度内の各リフォームは併用できる。
 ②投資型の耐震リフォームは、全ての減税制度、全てのリフォームと併用できる。
- 固定資産税の減額：①バリアフリーリフォームと省エネリフォームは併用できる。
 ②耐震リフォームは、バリアフリー・省エネリフォームのどちらとも併用できない。

※補助金等の交付を受けるリフォームにおいても、減税制度の適用は可能です。

各減税制度の概要

1. 所得税の控除 適用期限：令和3年12月31日まで

所得税の控除には、**1 投資型減税** **2 ローン型減税** **3 住宅ローン減税**の3制度があります。適用要件を満たすリフォームを行った場合、税務署へ確定申告手続きをすることで控除を受けられます。

| 減税制度 | 概要 | リフォームローン要件 | 控除期間 | 控除額※1 |
|------------------|----|-------------|--------|------------------------------|
| 1 投資型減税 | | ローンの有無によらない | 1年 | 標準的な工事費用相当額の10% |
| 2 ローン型減税 | | 5年以上の償還期間 | 5年 | 性能向上リフォーム※2の費用2%及び年末ローン残高の1% |
| 3 住宅ローン減税 | | 10年以上の償還期間 | 10年(注) | 年末ローン残高の1% |

※1 補助金等の交付を受けた場合は、標準的な工事費用相当額や工事費から補助金等の額を除きます。
 ※2 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。
 (注)消費税率引き上げに係る対策(令和元年10月1日～令和2年12月31日)
 消費税10%が適用される増改築等工事を行い、令和元年10月1日～令和2年12月31日の間に居住を開始した場合、上記に追加して拡充措置が適用されます。詳細はP.224をご参照ください。

1 投資型減税 ■ローン利用の有無によらない ■控除期間：**1年**
 ■控除額：標準的な工事費用相当額の**10%**

耐震リフォーム 最大控除額**25万円** 詳細はP.009～

《対象工事》 現行の耐震基準に適合させる耐震改修工事
 《主な要件》 a. 自ら居住する住宅
 b. 昭和56年5月31日以前に建築された住宅(改修工事前は現行の耐震基準に適合しない住宅)

バリアフリーリフォーム 最大控除額**20万円** 詳細はP.037～

《対象工事》 1. 次の①～⑧のいずれかに該当するバリアフリー改修工事
 ①通路等の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すりの取付け
 ⑥段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧滑りにくい床材への取換え
 2. 標準的な工事費用相当額から補助金等を除いた額が50万円超
 《主な要件》 a. 次の①～④のいずれかが自ら所有し、居住する住宅
 ①50歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者
 ④65歳以上の親族又は②③に該当する親族と同居している者
 b. 改修工事後の床面積50㎡以上

省エネルギーリフォーム 最大控除額**25万円／35万円**※1 詳細はP.081～

《対象工事》 1. 右の①、または①と合わせて行う②③④の改修工事のいずれか
 2. 省エネ改修部位が全て平成28年度省エネ基準相当に適合すること
 3. 標準的な工事費用相当額から補助金等を除いた額が50万円超
 《主な要件》 a. 自ら所有し居住する住宅 b. 改修工事後の床面積50㎡以上

| 改修工事後の種類 |
|------------------------------|
| ①全居室の全窓の断熱工事※2 |
| ②床／天井／壁の断熱工事 |
| ③太陽光発電設備設置工事 |
| ④高効率空調機／高効率給湯器／太陽熱利用システム設置工事 |

※1. 太陽光発電設備設置工事を実施した場合
 ※2. 改修工事後、住宅性能評価書等により一定の省エネ性能が証明される場合は、「全居室の全窓」を改修する必要はない

同居対応リフォーム 最大控除額**25万円** 詳細はP.137～

《対象工事》 1. 次の①～④のいずれかの増設工事
 ①調理室 ②浴室 ③便所 ④玄関
 2. 改修工事後、その者の居住用部分に、調理室・浴室・便所・玄関のいずれか2以上の室がそれぞれ複数あること
 3. 標準的な工事費用相当額から補助金等を除いた額が50万円超
 《主な要件》 a. 自ら所有し居住する住宅 b. 改修工事後の床面積50㎡以上

長期優良住宅化リフォーム 最大控除額**25万円**※1／**50万円**※2 詳細はP.177～

《対象工事》 1. 次の①～⑪のいずれかに該当する耐久性向上改修工事
 ①小屋裏の換気性を高める工事 ②小屋裏の状態を確認するための点検口を天井等に取付ける工事 ③外壁を通気構造等とする工事 ④浴室または脱衣室の防水性を高める工事
 ⑤土台の防腐または防蟻のための工事 ⑥外壁の軸組等に防腐または防蟻処理をする工事
 ⑦床下の防湿性を高める工事 ⑧床下の状態を確認するための点検口を床に取付ける工事
 ⑨雨どいを軒または外壁に取付ける工事 ⑩地盤の防蟻のために行う工事 ⑪給水管、給湯管または排水管の維持管理または更新の容易性を高める工事
 2. 一定の耐震改修または省エネ改修工事と併せて行うこと
 3. 耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修工事の各々について、標準的な工事費用相当額から補助金等を除いた額が50万円超
 4. 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
 《主な要件》 a. 自ら所有し居住する住宅 b. 改修工事後の床面積50㎡以上

※1. 耐震または省エネ＋耐久性向上改修工事を実施した場合
 ※2. 耐震＋省エネ＋耐久性向上改修工事を実施した場合

2 ローン型減税 ■ローン利用(5年以上の償還期間) ■控除期間：**5年**
 ■控除額：性能向上リフォーム[※]工事費用の**2%**+年末ローン残高の**1%**
※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

バリアフリーリフォーム 最大控除額**62.5万円** 詳細はP.037～

- 《対象工事》 1. [投資型減税のバリアフリーリフォーム]の1の改修工事と同じ
 2. バリアフリー改修工事費用から補助金等を除いた額が50万円超(税込)
- 《主な要件》 [投資型減税のバリアフリーリフォーム]と同じ

省エネリフォーム 最大控除額**62.5万円** 詳細はP.081～

- 《対象工事》 1. 右の①、または①と合わせて行う②の改修工事のいずれか
 2. 省エネ改修部位が全て平成28年度省エネ基準相当に新たに適合すること
 3. 改修工事後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階相当以上上がり、断熱等級4になること
 4. 省エネ改修工事費用から補助金等を除いた額が50万円超(税込)

| 改修工事後の種類 |
|-----------------------------|
| ①全居室の窓全部の断熱工事 ^{※1} |
| ②床/天井/壁の断熱工事 |

※1. 工事後、住宅性能評価書等により一定の省エネ性能が証明される場合は、「全居室の窓」を改修する必要はない。

《主な要件》 [投資型減税の省エネリフォーム]と同じ

同居対応リフォーム 最大控除額**62.5万円** 詳細はP.137～

- 《対象工事》 1. [投資型減税の同居対応リフォーム]の1の増設工事と同じ
 2. 改修工事後、その者の居住用部分に、調理室・浴室・便所・玄関のいずれか2以上の室がそれぞれ複数あること
 3. 同居対応改修工事費用から補助金等を除いた額が50万円超(税込)
- 《主な要件》 [投資型減税の同居対応リフォーム]と同じ

長期優良住宅化リフォーム 最大控除額**62.5万円** 詳細はP.177～

- 《対象工事》 1. [投資型減税の長期優良住宅化リフォーム]の1の耐久性向上改修工事と同じ
 2. 一定の省エネ改修工事と併せて行うこと
 3. 省エネ、耐久性向上改修工事の工事費用から補助金等を除いた額が各々50万円超(税込)
 4. 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
- 《主な要件》 [投資型減税の長期優良住宅化リフォーム]と同じ

3 住宅ローン減税 ■ローン利用(10年以上の償還期間) ■控除期間：**10年**(注)
 ■控除額：増改築等工事費用相当年末ローン残高の**1%** 詳細はP.223～

- 《対象工事》 1. 次の①～⑥のいずれかに該当する改修工事
 ①増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は模様替え ②マンション等の区分所有部分の床、階段、壁の過半について行う修繕又は模様替え ③居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関、廊下の一室の床又は壁全部について行う修繕又は模様替え
 ④現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事 ⑤一定のバリアフリー改修工事
 ⑥一定の省エネ改修工事
 2. 対象となる改修工事費用から補助金等を除いた金額が100万円超(税込)
- 《主な要件》 a. 自ら所有し居住する住宅 b. 改修工事後の床面積が50㎡以上

(注)消費税率引き上げに係る対策(令和元年10月1日～令和2年12月31日)
 消費税10%が適用される増改築等工事を行い、令和元年10月1日～令和2年12月31日の間に居住を開始した場合、上記に追加して拡充措置が適用されます。詳細はP.224をご参照ください。

2. 固定資産税の減額 工事完了期限：令和2年3月31日まで

工事完了後3ヶ月以内に市区町村に申告すると、家屋の固定資産税の減額を1年度分受けられます。

耐震リフォーム

軽減額 1/2

詳細はP.009～

《対象工事》 1. 現行の耐震基準に適合する耐震改修工事
2. 耐震改修工事費が50万円超（税込）

《主な要件》 昭和57年1月1日以前から所在する住宅

バリアフリーリフォーム

軽減率 1/3

詳細はP.037～

《対象工事》 1. [所得税・投資型減税のバリアフリーリフォーム]の1の改修工事と同じ
2. バリアフリー改修工事費から補助金等を除いた金額が50万円超（税込）

《主な要件》 a. 次の①～③のいずれかが居住する住宅
①65歳以上の者 ②要介護または要支援認定を受けている者 ③障害者
b. 改修工事後の床面積50㎡以上280㎡以下

省エネリフォーム

軽減率 1/3

詳細はP.081～

《対象工事》 1. 窓の断熱工事、または窓の断熱工事とあわせて行う床／天井／壁の断熱工事
2. 省エネ改修部位が全て平成28年度基準に新たに適合すること
3. 省エネ改修工事費から補助金等を除いた金額が50万円超（税込）

《主な要件》 a. 平成20年1月1日以前から所在する住宅 b. 改修工事後の床面積50㎡以上280㎡以下

長期優良住宅化リフォーム

軽減率 2/3

詳細はP.177～

《対象工事》 1. 一定の耐震改修または一定の熱損失防止改修工事を行っていること
2. 上の改修工事費用から補助金等を除いた金額が50万円超（税込）
3. 増改築による長期優良住宅の認定を受けていること

《主な要件》 改修工事後の床面積50㎡以上280㎡以下

3. 贈与税の非課税措置 適用期限：令和3年12月31日まで

詳細はP.245～

満20歳以上の個人が親や祖父母等から住宅取得等資金（新築、取得、増改築等のための金銭）を贈与により受けた場合、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。

《対象工事》 1. [所得税・住宅ローン減税]の1の対象工事と同じ
2. 給排水管又は雨水の侵入を防止する部分の修繕・模様替え
3. 質の高い住宅の基準に適合させるための修繕・模様替え
4. 対象となる工事費用が100万円超

《主な要件》 自ら所有し居住する住宅／改修工事後の床面積が50㎡以上240㎡以下

4. 登録免許税の特例措置 適用期限：令和2年3月31日まで

詳細はP.263～

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改修工事が行なわれた既存住宅を購入し、居住した場合には、取得後1年以内に登記を受けるものに限り、家屋の所有権移転登記に対する登録免許税の税率が0.1%（一般住宅0.3%）に軽減されます。

5. 不動産取得税の軽減措置

A 適用期限：平成31年3月31日まで
B 期限が定められていません

詳細はP.279～

A 宅地建物取引業者が既存住宅を買取り、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が減額されます。平成30年4月1日からは、一定の場合*は当該住宅の敷地に課される不動産取得税も減額されます。
*対象住宅が「安心R住宅」である場合、又は既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

B 個人が耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修を行った場合、個人の既存住宅取得に係る不動産取得税が軽減されます。詳細はP.297をご参照ください。

よくある質問と回答

証明書

Q 減税の申告手続きに必要な各種証明書の発行者とは？

各種証明書の発行者は次の通りです。

- ①建築士事務所登録をしている建築士事務所に属する建築士／②指定確認検査機関／③登録住宅性能評価機関
 - ④住宅瑕疵担保責任保険法人／⑤地方公共団体の長（所得税、固定資産税の耐震改修のみ対象）
- ※贈与税の非課税措置の第8号工事は上記②③④のいずれか、建設住宅性能評価書は上記③に限ります。

Q 証明書の様式はどこで入手できますか？

（一社）住宅リフォーム推進協議会のHP「リフォームの減税制度」や国土交通省HP「各税制の概要」からダウンロードすることができます。証明書の記載例も閲覧できます。証明書は必要事項を記入の上、必要なページのみ提出してください（記載例参照のこと）

住宅ローン減税

Q 住宅ローン減税の対象にならない工事は何ですか？

以下の工事は減税の対象になりません（特に質問の多い項目）。

- ・単体で行う屋根・外壁の塗装工事。ただし、屋根・外壁について第1号工事と同時に行う場合は対象になります。
 - ・単体で行う設備機器の交換工事。ただし、第1号から第6号工事と同時に行う場合は対象になります*。
 - ・単体で行う壁のクロスの張り替え工事。ただし、第2号又は第3号の工事と同時に行う場合は対象になります*。
- ※ 第1号～第6号の内容はP.225を参照。

Q 親の所有する住宅に同居するためのリフォームで、子供がローンを利用して工事費を払った場合、子供は申告できますか？

「自ら所有し、居住する」住宅について、ローンを利用して行うリフォームが対象です。この場合、親も子供も適用要件を満たしていませんので、申告できません*。

※ 所有権を持つ親は工事費を払っていない、子供は所有権を持っていないため。

耐震リフォーム減税

Q 所得税の控除について、投資型減税とローン型減税・住宅ローン減税の併用は可能ですか？

耐震リフォーム（投資型減税）は、ローン型減税*・住宅ローン減税と併用可能です。

※ 他のリフォームでローン型減税の適要件を満たしている場合に限りです。

Q 新耐震基準で建てた住宅の耐震改修は所得税の控除の対象になりますか？

所得税の控除は昭和56年5月31日以前（旧耐震基準）に建築された住宅が対象なので、新耐震基準で建てられた住宅は対象になりません。

バリアフリーリフォーム減税

Q 浴室改修だけでも減税の対象になりますか？

所得税の控除（投資型減税、ローン型減税、住宅ローン減税）、固定資産税の減額等、いずれも適用要件を満たしていれば、浴室改修だけでも対象になります。詳細は本文でご確認下さい。

Q ユニットバスの交換工事により、浴室と脱衣室との間の段差が小さくなりましたが対象となりますか？

浴室の出入口、玄関、勝手口、その他屋外に面する開口の出入口、上がりがまちは段差を解消する工事の他に、段差を小さくする工事も対象になります。

Q 投資型減税の「浴室の床面積の増加工事」の工事費を計算する時、対象となる面積は増加分だけですか？

標準的な工事費用相当額を計算する時は、施工した面積全体が対象になります。

省エネリフォーム減税

Q 玄関ドアと勝手口ドアを断熱性能の高いものに交換した場合、減税の対象になりますか？

開口部としては、窓の断熱改修が対象なので、玄関ドアと勝手口ドアはいずれも対象になりません。