

A.住宅リフォームを対象とした税の優遇措置とは

住宅リフォームを対象とした税の優遇措置には次の3つの制度があり、いずれもリフォームを行う消費者が適用を受けるものとなります。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、住宅およ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限り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
①投資型減税	1年分	工事費等の10%	ローンの借り入れ有無によらない	工事の内容・費用、住宅、居住者等
②ローン型減税	5年分	毎年の年末リフォームローン残高の2%または1%	5年以上の償還期間	工事の内容・費用、住宅、居住者等
③住宅ローン控除制度	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

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年度分または2年度分	家屋の固定資産税の1/2または1/3	工事の内容・費用、住宅、居住者等

③贈与税の非課税措置

贈与税とは個人がう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等から資金（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	非課税枠*	要件
贈与税の非課税措置	1年分	平成25年 700万円(1,200万円) 平成26年 500万円(1,000万円)	工事の内容・費用、住宅、居住者等

*（ ）に記載した額は一定の省エネ性又は耐震性を満たす住宅が対象となります。

*東日本大震災の被災者が直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

イ 一定の省エネルギー性または耐震性を備えた良質な住宅用家屋の場合1,500万円

ロ 上記イ以外の住宅用家屋の場合1,000万円

(注)上記は、平成24年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用します(平成26年12月31日までを適用期限とします)。

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、およ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
		1年控除	5年控除	10年控除		
		投資型減税	ローン型減税	住宅ローン控除制度		
リフォームの種類	①耐震	○	△*	○	○	○
	②バリアフリー	○	○	○	○	—
	③省エネ	○	○	○	○	○
	④増改築等(①～③を除く)	—	△*	○	—	○

*一定のバリアフリーまたは省エネ改修工事と併せて行う場合に限りです。

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、バリアフリー改修又は省エネ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またはリフォームローンを借り入れてリフォームを行う場合)

所得税額の控除			1年控除		
			投資型減税		
リフォームの種類		耐震	バリアフリー	省エネ	
1年控除	投資型減税	耐震		○	
		バリアフリー	○	○	
		省エネ	○	○	

(2) 所得税額の控除のローン型減税または住宅ローン控除制度のいずれかを適用する場合

(5年または10年以上のリフォームローンを借り入れて行うリフォームを行う場合)

所得税額の控除			1年控除			5年控除		10年控除
			投資型減税			ローン型減税		住宅ローン控除制度
リフォームの種類		耐震	バリアフリー	省エネ	バリアフリー	省エネ	増改築等	
5年控除	ローン型減税	バリアフリー	○	×	×		×	
		省エネ	○	×	×	○	×	
10年控除	住宅ローン控除制度	増改築等	○	×	×	×	×	

(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
耐震の特例		×	×
バリアフリーの特例	×		○
省エネの特例	×	○	

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。

(4) 制度の併用例

併用例	居住年	最大控除額	
		控除額	期間
所得税(投資型) 耐震+バリアフリー+省エネ	～平成26年3月	40万円(50万円)	1年分
	平成26年4月～平成29年12月	70万円(80万円)	
所得税(ローン型) バリアフリー+省エネ	～平成26年3月	総額60万円	5年分
	平成26年4月～平成29年12月	総額62.5万円	
固定資産税 バリアフリー+省エネ	平成25年1月～平成28年3月	減額割合2/3	1年度分

*カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

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。**
- **自己資金またはローンを借り入れて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年以上のローンを借り入れて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のみ
- **10年以上のローンを借り入れて耐震改修、バリアフリー改修および省エネ改修を併せて行った場合**
 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」
 - 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」
 - ③耐震「投資型減税」+ 「住宅ローン控除制度」
 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

