

# 住宅リフォームの減税制度 よくあるご質問

# Q&A

## 全 般

**Q** リフォーム減税の要件や増改築等工事証明書の記載例等の情報は、どこに記載されていますか？

**A** 本冊子では、各税制毎に対象工事・要件・計算例・手続きの流れ・記載例等をまとめていますのでご参照ください。

**Q** 各減税制度は補助金と併用できますか？

**A** 減税制度と補助制度<sup>\*</sup>の併用は可能です。ただし、控除対象金額から補助金を差し引いたうえで工事金額の要件を超えていることが必要です(耐震改修は除きます)。

※ 地方公共団体のリフォームに関する支援制度(補助金等)は当協議会ホームページで検索できます。

「地方公共団体における住宅リフォームに係わる支援制度検索サイト」

▶ <http://www.j-reform.com/reform-support/>



**Q** 工事費は税込み／税抜きのどちらですか？

**A** 税込みです。

**Q** 工事費は実際にかかった費用で計算するのですか？

**A** 減税制度の種類により異なります。

①所得税(投資型減税)では、国が定めた「標準的な工事費用相当額」で計算します。

②所得税(ローン型減税・住宅ローン減税)と固定資産税の減税では、実際に対象となる工事にかかった費用で計算します。

## 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？

**A** 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、屋根の第1号工事と同時に行う屋根の塗装工事、外壁の第1号工事と同時に行う外壁の塗装工事は対象になります。
- 単体で行う設備機器<sup>\*1</sup>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<sup>\*2</sup>。
- 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。
- ホームエレベーターの設置工事。必ずしも本体工事と併せて行うことが必要ではないため対象になりません。
- 外構の改修工事。建築物との付随性がないと考えられるため対象になりません。

※1 システムキッチン、便器、洗面台等。

※2 第1号～第6号工事の内容は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？**

A 「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。

**Q 第1号工事の対象となっている「増築・改築・大規模修繕・大規模模様替え」は、どの様に判断すれば良いですか？**

A 以下のとおりです。

- ・増築：既存の建築物に付加する形で建設工事を行い、全体の床面積が増加すること。
- ・改築：建築物の一部または全部が除去されるか消滅した後に従前と同様に建て直すこと。
- ・大規模の修繕：建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の修繕（損耗、破損あるいは故障を回復させること）をいう。
- ・大規模の模様替え：建築物の主要構造部の一種以上について行う過半の模様替（建物の仕上、造作などの更改により、用途や機能の変更、改善をはかること）をいう。

**Q 屋根や外壁のカバー工法による葺替え／張替えは減税の対象になりますか？**

A 屋根や外壁について各部位の面積の過半について工事が行われ、建築士が大規模修繕又は大規模模様替えと判断した場合は第1号工事となります。

**Q 第1号工事と第2号工事の違いは何ですか？**

A 第1号工事は主に戸建て住宅が対象、第2号工事はマンション等の区分所有部分が対象です。

**Q 床の上張り（重ね張り）工事は、第2号又は第3号工事の対象になりますか？**

A 面積要件を満たし、建築士が修繕または模様替えと判断した場合は第2号又は第3号工事の対象となります。

**Q ユニットバスの交換工事をしましたが、何号工事に該当しますか？**

A 床又は壁の全面改修に該当するので第3号工事に該当します。また、バリアフリー改修として第5号工事にも該当する可能性があります。

**Q キッチン、洗面所、トイレのクッションフロアを全面張替えましたが減税の対象になりますか？**

A 床材の種類は問われていません。クッションフロアの張替えも要件を満たせば対象となります。

**Q 耐震診断やインスペクション等の診断に掛かる費用は減税の対象になりますか？**

A 診断費用は工事による必然性の高い費用ではないため含まれません。

## 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？**

A 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 新耐震基準で建てられた住宅の耐震改修は所得税の控除の対象になりますか？

A 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？

A 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？

A 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？

A 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。

## 省エネルギーフォーム減税

### Q 玄関、洗面所、浴室、便所、納戸、廊下、階段の窓は全居室全窓要件の対象ですか？

A 全て居室ではないので対象ではありません。居室の定義は、建築基準法第2条第4項に規定されている室です。

### 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？

A 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。

### Q 窓の断熱改修に関する減税の要件はどのようなものですか？

A ・所得税の減税（投資型減税・ローン型減税・住宅ローン減税）は、全居室の全窓の断熱改修が必要です\*。改修後の窓の熱貫流率が地域区分ごとに定められた基準値以下になることが求められます。更に、ローン型減税は改修後の住宅全体の断熱等性能等級が1段階相当以上上がりかつ等級4相当となること、住宅ローン減税は改修後の住宅全体の断熱等性能等級が1段階相当以上上がることも要件になっています。

※ 住宅性能評価書又は長期優良住宅認定通知書で証明される場合を除きます。

・固定資産税の減税には全居室の全窓の要件がありません。一部の窓の断熱改修が対象で、改修工事後当該窓の熱貫流率が基準値以下になることが要件となっています。

### Q 天井、屋根、壁、床の断熱改修の基準はありますか？

A 部位ごとに熱貫流率や断熱材の熱抵抗値の基準が定められています。詳しくは、「税制の手引き（告示編）」の省エネルギーフォームの平成20年国土交通省告示第513号又は平成21年国土交通省告示第379号をご参照ください。

## 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？

- A 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（住宅耐震改修証明書、住宅家屋証明書のみ）
- ※ 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？

- A 当協議会の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。

### Q 所得税減税と固定資産税減税は併用できますか。その場合、増改築等工事証明書は複数必要ですか？

- A 所得税の控除と固定資産税の減額は各々の要件を満たしている場合、併用可能です。所得税の控除は税務署、固定資産税の減額は市区町村に申告するので、2部必要になります。

### Q 所得税減税を利用する予定ですが、増改築等工事証明書はどのタイミングで必要になりますか？

- A 確定申告時に提出書類として必要になります。

### Q 増改築等工事証明書は申告時に全ページ提出しなければいけませんか？

- A 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。記入が必要な箇所や記入方法等は各制度の記載例をご参照ください。

### Q 住宅を夫婦で共有所有している場合、所得税減税用の増改築等工事証明書の申請者は誰になりますか？

- A 共有者各人で申告するため、各人の申請者名で、同じ内容の増改築工事証明書が2部必要になります。

### Q 住宅ローン減税の第1号～第6号工事で該当する工事が複数ある場合、証明書にはどの様に記載すればよいですか？

- A 工事内容が重複する場合は、重複しないようにいずれかに振り分けて該当部分に○を付けます。なお、各号工事内では、該当するもの全てに○を付けます。

## その他

### Q 財形貯蓄制度に関する問合せはどこにすればよいですか？

- A 厚生労働省の担当部署にお問い合わせください。(TEL 03-5253-1111)