

目次

■ よくあるお問い合わせ Q&A	《卷頭》
■ 住宅リフォームの減税制度の概要	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.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

住宅リフォームの減税制度に関する情報や各種証明書書式、
Q&A等につきましては、当協議会のホームページをご覧ください。



住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度

検索

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

関係法令等の改正に伴う内容の変更等については、当協議会のホームページに掲載します。

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あります。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、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

「住宅リフォームの税制の手引き」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。

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 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に限ります。

※2 1号工事～3号工事、4号工事、6号工事に該当する場合に限ります。

▶ 各減税制度の概要

1. 所得税の控除 制度期間：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。

概要 減税制度	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%

(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^{※3}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 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。

※3 入居期限に関する新型コロナウイルス感染症関連の弾力化措置についてはP.225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50m²以上

省エネリフォーム

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50m²以上

※1. 右の①と合わせて③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

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

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50m²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50m²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

住宅リフォームの減税制度の概要

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** (12.5万円/年×5年)

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** (12.5万円/年×5年)

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以上になること
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、「全居室の全窓」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** (12.5万円/年×5年)

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** (12.5万円/年×5年)

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50m²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。

※ 入居期限に関する新型コロナウイルス感染症関連の弾力化措置についてはP.225をご参照ください。

2. 固定資産税の減額 制度期間：令和4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障がい者

b. 改修工事後の床面積50m²以上280m²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50m²以上280m²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省エネ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50m²以上280m²以下

▶ 減税制度(所得税・固定資産税)の併用の組合せ

減税制度の併用の可否は以下のとおりです。

		所得税										固定資産税			
		投資型減税					ローン型減税								
		耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	住宅ローン減税	耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化
所得税	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	×	○	×	○		×	×	×	×	×	×	×	×	×
	ローン型減税	バリアフリー	○	×	×	×	×	○	○	○	○	○	○	○	○
	省エネ	○	×	×	×	×	○		○	○	○	○	○	○	○
	同居対応	○	×	×	×	×	○	○	○		○	○	○	○	×
固定資産税	長期優良住宅化	○	×	×	×	×	○	×	○	○		×	×	×	×
	住宅ローン減税	○	×	×	×	×	×	×	×	×		×	×	×	×
	耐震						○					×	×	×	×
	バリアフリー						○					×	○	○	×
固定資産税	省エネ						○					×	○	○	×
	長期優良住宅化						○					×	×	×	×

3. 贈与税の非課税措置 制度期間：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50m²以上240m²以下

4. 登録免許税の特例措置 制度期間：令和4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 制度期間：令和3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行なった後、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。

▶ 各種証明書の発行者

申告手続きに必要な証明書を発行する者は以下のいずれかとなります。

- 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（住宅耐震改修証明書、住宅用家屋証明書のみ）

▶ 各種証明書と申告先

※買取再販に係る登録免許税の特例措置はP.269、不動産取得税の特例措置はP.287をご参考ください。

1. 所得税の控除

【耐震】次のいずれかの証明書
上記①～④が発行する
増改築等工事証明書
上記⑤が発行する
住宅耐震改修証明書

【バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、住宅ローン減税】
上記①～④が発行する
増改築等工事証明書

↑

入居日の翌年の確定申告期間にお住まいの地域を管轄する税務署へ提出

2. 固定資産税の減額

【耐震】次のいずれかの証明書
上記①～④が発行する
増改築等工事証明書
上記⑤が発行する
住宅耐震改修証明書

【バリアフリー】
物件所在の都・市町村にお問い合わせください。

【省エネ、長期優良住宅化】
上記①～④が発行する
増改築等工事証明書

↓

物件所在の都・市町村へ提出（工事完了後3ヶ月以内）

3. 贈与税の非課税措置

上記①～④が発行する
増改築等工事証明書
(住宅取得資金の贈与の特例用)
② 所得税・登録免許税及び不動産取得税とは書式が異なります。



贈与を受けた年の翌年の確定申告期間にお住まいの地域を管轄する税務署へ提出

5. B 不動産取得税の軽減措置

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

上記①～④が発行する
耐震基準適合証明書



物件所在の都道府県へ提出（手続き等の詳細については都道府県にお問合せください）