

## I. 減税制度

※当誌の内容は令和7年度の減税制度に関するものです。令和6年度の減税制度については令和6年度版「住宅リフォームガイドブック」をご参照ください。  
[https://www.j-reform.com/publish/pdf\\_guidebook/r6-P35-51.pdf](https://www.j-reform.com/publish/pdf_guidebook/r6-P35-51.pdf)



## 減税制度の種類

一定の要件を満たすリフォームを行った場合に使える減税制度は5種類あります。

- |                |             |                 |                    |
|----------------|-------------|-----------------|--------------------|
| 1. 所得税の控除      | ① リフォーム促進税制 | ② 住宅ローン減税       | ▶ P.40 ~ 47        |
| 2. 固定資産税の減額    | ① リフォーム促進税制 | ② マンション長寿命化促進税制 | ▶ P.41, 42, 43, 45 |
| 3. 贈与税の非課税措置   | ▶ P.48      | 4. 登録免許税の特例措置   | ▶ P.49             |
| 5. 不動産取得税の特例措置 | ▶ P.49      |                 |                    |

## 1. 所得税の控除

## 適用期限

- ① リフォーム促進税制  
 ② 住宅ローン減税

令和7年12月31日  
 令和7年12月31日

所得税とは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される税金(国税)です。適用要件を満たすリフォームを行った場合、税務署への確定申告※で必要な手続きを行うと控除を受けることができます。所得税の控除には、①リフォーム促進税制、②住宅ローン減税という2種類の制度があります。

減税の対象は、性能向上工事(耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て対応)とその他の一定の要件を満たした増改築等工事です。

※入居完了翌年の確定申告で手続きを行います。

## 【減税制度の種類と対象リフォームの種類】

減税制度		リフォームの種類						
		耐震	バリアフリー	省エネ	同居対応	長期優良住宅化	子育て対応	左記以外の増改築等工事
① リフォーム促進税制	住宅ローン利用の有無にかかわらず利用可能	○ ▶ P.42	○ ▶ P.42, 43	○ ▶ P.43	○ ▶ P.44	○ ▶ P.45	○ ▶ P.46	— ※1
② 住宅ローン減税	償還期間10年以上のローン利用の場合	○ ▶ P.47	○ ▶ P.47	○ ▶ P.47	△※2 ▶ P.47	△※3 ▶ P.47	△※2 ▶ P.47	○ ▶ P.47

※1. ①リフォーム促進税制では、性能向上工事(耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て対応)とあわせて行うその他の増改築等工事(②住宅ローン減税の対象工事。P.47参照)が対象です。

※2. 第1号～第3号工事に該当する場合があります。

※3. 第1号～第4号工事、第6号工事に該当する場合があります。

## ポイント

所得税の控除は、納めている所得税額から控除されます。対象となるリフォーム毎に最大控除額が定められていますが、所得税の納税額がそれより低い場合には、必ずしも最大控除額が控除される訳ではありません。所得税は、課税される所得金額に応じて税率が決まっていますが、扶養親族に応じた控除等もあるため、所得税の納税額は人によって異なります。ご自身の納税額については、源泉徴収票等でご確認ください。





## ① リフォーム促進税制 (住宅ローンの利用の有無にかかわらず利用可能)

控除期間 1年 改修工事を完了した日の属する年分

最大控除額 130万円<sup>※1</sup> (詳細はP.42 ~ P.46参照)

控除額 = ①と②の合計額

① 性能向上工事の費用<sup>※2</sup>の控除率10%限度額<sup>※3</sup>まで × 控除率10%② 性能向上工事の費用の控除率10%限度額超過分 + (その他の増改築等工事費用 - 補助金等)<sup>※4※5</sup> × 控除率5%

※1 耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、子育て対応リフォームを全て行い、省エネリフォームと併せて太陽光発電設備設置工事を行う場合

※2 国土交通大臣が定めるリフォームの種類別の標準的な工事費用相当額<sup>※6</sup> - 補助金等

※3 耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て対応の工事内容の別に応じて、200 ~ 600万円 (詳細はP.42 ~ 46参照)

※4 ②の控除対象となる工事費用は性能向上工事の費用と同額まで

※5 ②の控除対象となる工事費用は①の工事費用と合計して1,000万円まで

※6 性能向上工事の費用は、実際の工事費用ではなく、国土交通大臣がリフォームの工事内容ごとに定めた「標準的な工事費用相当額」で計算

## ② 住宅ローン減税 (償還期間10年以上のリフォームローンを利用の場合)

控除期間 改修後、居住を開始した年から10年

最大控除額 140万円 (2,000万円 × 控除率0.7% / 年 × 10年間)

1年間の控除額 改修工事費用相当分の年末ローン残高 - 補助金等 × 控除率0.7%

## 2. 固定資産税の減額

## 適用期限

① リフォーム促進税制 (耐震/バリアフリー/省エネ-長期優良住宅化) 令和8年3月31日

② マンション長寿命化促進税制 令和9年3月31日

固定資産税とは、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される税金 (地方税) です。適用要件を満たすリフォームを行った場合、市町村等に申告手続きを行うと当該家屋に係る固定資産税の減額を受けられます。固定資産税の減額には、①リフォーム促進税制、②マンション長寿命化促進税制という2種類の制度があります。減税の対象工事は、①【耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化】(戸建住宅、マンション)、②【長寿命化工事】(マンション)です。

減税期間 1年間 (工事完了年の翌年分)

申告期間 工事完了後3か月以内

	① リフォーム促進税制				② マンション長寿命化促進税制
リフォームの種類	耐震 ▶P.42	バリアフリー ▶P.42, 43	省エネ ▶P.43	長期優良住宅化 ▶P.45	長寿命化工事 <sup>※</sup>
固定資産税額に対する軽減額	1/2	1/3	1/3	2/3	1/6~1/2 の範囲内 (市町村等の条例で定められます)
対象となる面積	家屋面積の 120㎡ 相当分まで	家屋面積の 100㎡ 相当分まで	家屋面積の 120㎡ 相当分まで	家屋面積の 120㎡ 相当分まで	家屋面積の 100㎡ 相当分まで(1戸当たり)

※ 対象工事：長寿命化工事の実施 (外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を全て実施すること)

マンションの要件：① 築20年以上が経過し総戸数10戸以上 ② 過去に長寿命化工事を行っている

③ 管理計画認定マンション又は助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション

「管理計画認定マンション」の場合は、令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要。

「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」の場合は、長期修繕計画の作成または見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要。

(詳細は下記にてご確認ください)

マンション長寿命化促進税制概要チラシ

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/mansion\\_zeisei\\_A4\\_ad.pdf](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/mansion_zeisei_A4_ad.pdf)



# I. 減税制度

## 1. 所得税の控除 ①リフォーム促進税制 ・ 1. 所得税の控除 ②住宅ローン減税 の対象工事や適用要件は、リフォームの種類によって異なります。P.42～46では、6つのリフォームの種類ごとに対象工事や主な要件をまとめています。

※P.42～46の「所得税の控除」は「リフォーム促進税制」のことです。「住宅ローン減税」についてはP.47をご覧ください。  
※各リフォームの「対象となる工事」「住宅等の要件」の表の見方：縦の列で見て○印の要件等全てに該当することが必要です。

### 【参考】国土交通省HP フローチャート（使える減税制度を調べてみたい方へ）

実施した工事内容と併せて、ご自身が減税制度の適用を受けられる可能性があるかを確認できます。  
<https://forms.office.com/pages/responsepage.aspx?id=tHnszZFSA028z7Rz1aWXokUf6iArtJNvXUExeGre05UMUswUUxHUVZPRU83UjBLWUNTUVFTQzFDRI4u&route=shorturl>



所：所得税の控除 固：固定資産税の減額

## 耐震リフォーム

所 固

住宅の耐震に関するリフォーム。  
現行の耐震基準に適合する改修工事を行い、一定の要件を満たす場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

- 所得税の控除 最大控除額 **62.5万円** ※控除率10%の控除対象限度額 250万円
- 固定資産税の減額 減額 **1/2を軽減**

改修工事の種類 現行の耐震基準に適合する耐震改修工事

### ◆ 対象となる工事

工事の内容	所得税の控除	固定資産税の減額
現行の耐震基準に適合する耐震改修工事であること	○	○
改修工事費用が50万円超であること		○

### ◆ 主な要件

要 件	所得税の控除	固定資産税の減額
10%所得税控除のみを受ける場合は、耐震改修を行う方が自ら居住する住宅であること※	○	
昭和56年5月31日以前に建築されたものであること	○	
昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること		○

※ 5%所得税控除も併せて受ける場合は、自ら所有し居住する住宅であり、かつその年分の合計所得金額が2,000万円以下であること

## バリアフリーリフォーム

所 固

高齢者や障がい者をはじめ家族全員が安全に暮らしていくためのリフォーム。  
一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

- 所得税の控除 最大控除額 **60万円** ※控除率10%の控除対象限度額 200万円
- 固定資産税の減額 減額 **1/3を軽減**

改修工事の種類 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滑りにくい床材料への取替え

### ◆ 対象となる工事

工事の内容	所得税の控除	固定資産税の減額
上記の①～⑧のいずれかに該当するバリアフリー改修工事であること	○	○
バリアフリー改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○	
対象となるバリアフリー改修工事費用から補助金等を控除した額が50万円超であること		○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○	



## ◆ 主な要件

要 件	所得税の控除	固定資産税の減額
次の①～④のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること 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歳以上の親族または②もしくは③に該当する親族のいずれかと同居している者	○	
次の①～③のいずれかが、居住する住宅であること ①65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		○
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○※
新築された日から10年以上を経過した住宅であること(賃貸住宅を除く)		○
その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	○	

※ 改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

## 省エネリフォーム

所 固

住宅の省エネ性能を上げるためのリフォーム。

一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

## ■ 所得税の控除

最大控除額 ① **62.5万円** ② **67.5万円** (省エネ改修工事と併せて、改修工事③を行う場合)

※控除率10%の控除対象限度額 ①250万円 ②350万円

■ 固定資産税の減額 減額 **1/3を軽減**

改修工事の種類	①【必須】窓の断熱工事 ②床の断熱工事／天井の断熱工事／壁の断熱工事 ③太陽光発電設備設置工事 ④高効率空調機設置工事／高効率給湯器設置工事／太陽熱利用システム設置工事
---------	--

## ◆ 対象となる工事

工事の内容	所得税の控除	固定資産税の減額
上記の①の改修工事または①と併せて行う②、③、④の改修工事のいずれか(①は必須)	○	○
省エネ改修部位がいずれも平成28年省エネ基準相当に新たに適合すること	○	○
省エネ改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○	
対象となる省エネ改修工事費用から補助金等を控除した額が60万円超であること※		○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○	

※ ③④の工事を①②の工事と併せて行う場合は、①②の工事費用が補助金等を控除後50万円を超え、①～④の工事費用の合計が補助金等を控除後60万円を超えること

## ◆ 主な要件

要 件	所得税の控除	固定資産税の減額
自ら所有し、居住する住宅であること	○	
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○※
平成26年4月1日以前から所在する住宅であること(賃貸住宅を除く)		○
その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	○	

※ 改修工事後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。



所

同居対応リフォーム

親、子、孫の世代間での助け合いがしやすい住宅環境を整備する三世帯同居のためのリフォーム。一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除が受けられます。

■ 所得税の控除 最大控除額 **62.5万円**  
※控除率10%の控除対象限度額 250万円

改修工事の種類 ①調理室の増設※<sup>1</sup> ②浴室の増設※<sup>2</sup> ③便所の増設 ④玄関の増設

※1 ミニキッチンでも可。ただし改修工事後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限る。ミニキッチンとは、台所流し、コンロ台その他調理のために必要な器具または設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニット（間口1,500mm以下のもの）。  
※2 浴槽がないシャワー専用の浴室でも可。ただし改修工事後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。

◆ 対象となる工事

工事の内容	所得税の控除
上記の①～④のいずれかに該当する工事であること	○
対象となる同居対応改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○
改修工事後、その者の居住用の部分に調理室、浴室、便所または玄関のうち、いずれか2以上の室がそれぞれ複数あること	○

◆ 主な要件

要 件	所得税の控除
自ら所有し、居住する住宅であること	○
床面積の1/2以上が居住用であること（併用住宅の場合）	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○
その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	○

【同居対応改修工事の対象事例イメージ】

※下記の事例は、調理室、浴室、便所及び玄関が全て自己居住用部分にある場合を想定。

事例1

工事前	調理室	1
	浴室	1
	便所	1
	玄関	1

↓

工事後	調理室	2
	浴室	1
	便所	2
	玄関	1

調理室、便所の増設工事で、工事後、各々2箇所あるため○

事例2

工事前	調理室	1
	浴室	1
	便所	2
	玄関	1

↓

工事後	調理室	2
	浴室	1
	便所	2
	玄関	1

調理室の増設工事で、工事後、調理室・便所が2箇所あるため○

事例3

工事前	調理室	1
	浴室	1
	便所	2
	玄関	1

↓

工事後	調理室	2
	浴室	1
	便所	2(改修)
	玄関	1

調理室の増設工事は、工事後、調理室・便所が2箇所あるため○  
便所は改修工事であるため×



## 長期優良住宅化リフォーム

所 固

住宅の耐久性を向上させるリフォームを行い、長期優良住宅(増改築)認定を取得した場合、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

### ■ 所得税の控除

最大控除額

- ① **62.5万円** (耐震または省エネ＋  
耐久性向上の場合) ② **67.5万円** (左記の工事と併せて太陽光発電設備設置工事を行う場合)  
③ **75万円** (耐震＋省エネ＋  
耐久性向上の場合) ④ **80万円** (左記の工事と併せて太陽光発電設備設置工事を行う場合)

※控除率10%の控除対象限度額 ①250万円 ②350万円 ③500万円 ④600万円

### ■ 固定資産税の減額 減額 2/3を軽減

#### 改修工事の種類

- 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り付ける工事  
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に行う工事 ⑥外壁の軸組等に防腐処理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り付ける工事  
⑨雨どいを軒または外壁に取り付ける工事 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

[対象となる住宅の種別] 木造：①～⑪ 鉄骨造：①②⑦⑧⑪のみ 鉄筋コンクリート造等：⑪のみ

### ◆ 対象となる工事

工事の内容	所得税の控除	固定資産税の減額
上記の耐久性向上改修工事の①～⑪のいずれかに該当する工事であること	○	
一定の耐震改修または一定の省エネ改修工事と併せて行うこと	○	○
増改築による長期優良住宅の認定を受けていること	○	○
改修部位の劣化対策及び維持管理・更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること(平成29年国土交通省告示第279号別表参照)	○	
耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額がそれぞれ50万円超であること	○	
対象となる耐震改修工事費用が50万円超であること また、対象となる省エネ改修工事費用から補助金等を控除した額が60万円超であること*		○

※ 設備設置工事を窓の断熱工事と併せて行う場合は、窓の断熱工事及び床・天井・壁の断熱工事の工事費用が補助金等を控除後50万円を超え、それらの合計額が補助金等を控除後60万円を超えていること

### ◆ 主な要件

要 件	所得税の控除	固定資産税の減額
自ら所有し、居住する住宅であること	○	
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○	
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○	○*
一定の耐震改修工事と併せて行った場合は昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること 一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は平成26年4月1日以前から所在する住宅であること (一定の省エネ改修工事と併せて行った場合は賃貸住宅を除く)		○
その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	○	

※ 改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること



## 子育て対応リフォーム

所

子育て世帯等が行う、子育てに対応した住宅へのリフォーム。  
一定の要件を満たした改修工事を行う場合、所得税の控除が受けられます。

### ■ 所得税の控除

最大控除額 **62.5万円**

※控除率10%の控除対象限度額 **250万円**

#### 改修工事の種類

- ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事
- ②対面式キッチンへの交換工事
- ③開口部の防犯性を高める工事
- ④収納設備を増設する工事
- ⑤開口部・界壁・界床の防音性を高める工事(界壁・界床についてはマンションのみ)
- ⑥間取り変更工事(子ども部屋の増設、水回りの近接、子どもを見守りやすい間取りへの変更)

### ◆ 対象となる工事

工事の内容	所得税の控除
上記の①～⑥のいずれかに該当する工事であること	○
対象となる子育て対応改修の標準的な工事費用相当額から補助金等を控除した額が50万円超であること	○
居住部分の工事費が改修工事全体の費用の1/2以上であること(併用住宅の場合)	○

### ◆ 主な要件

要 件	所得税の控除
次の①②のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること ①19歳未満の子を有する世帯 ②夫婦のいずれかが40歳未満の世帯 (①②の判定は、リフォーム工事完了後の入居日の年の12月31日時点の年齢で行う)	○
床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)	○
改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること	○
改修工事後の床面積が50㎡以上であること	○
その年分の合計所得金額が2,000万円以下であること	○

### 【参考】「リフォーム促進税制(子育て対応リフォーム)ご利用ガイドブック」(国土交通省作成)



#### 目次

1. 概要、対象工事
  - ・ 子育て対応リフォームの概要
  - ・ 対象工事<標準的な工事費用相当額等>等
2. 適用要件、手続き詳細
  - ・ 控除金額シュミレーション等
3. 工事内容、要件詳細  
参考資料

掲載先URL (国土交通省HP)

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001739319.pdf>





## 1. 所得税の控除 ②住宅ローン減税 の要件等は以下の通りです。

## 住宅ローン減税〈所得税の控除〉

住宅ローン減税は、償還期間が10年以上の住宅ローン等を活用し、一定の要件を満たした増改築等工事を行うとき等に原則10年間、対象となる改修工事費用相当分の年末ローン残高の0.7%に相当する額が所得税<sup>\*</sup>から控除される制度です。

※所得税から控除しきれない分は、翌年の個人住民税から控除されます(最大9.75万円)

### ◆ 主な要件

自ら所有し、居住する家屋であること	リフォーム後の家屋の床面積が50㎡以上であること
対象工事に係る工事費用が100万円(税込)超であること	当該リフォームのために償還期間10年以上の住宅ローン等があること
その年の合計所得金額が2,000万円以下であること	リフォーム完了後6ヶ月以内に居住し、各年12月31日まで居住していること
工事を行った年の前年もしくは前々年、又は工事を行った年から3年間を経過した年の12月31日までに、次の特例を受けないこと	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例</li> <li>● 居住用財産の譲渡所得の特別控除</li> <li>● 特定の居住用財産の買換え及び交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例</li> <li>● 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買換え及び交換の場合の譲渡所得の課税の特例</li> </ul>	

### ■ 増改築等工事の場合

居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額
令和4年～令和7年	2,000万円	0.7%	10年間	140万円

### ◆ 対象となる工事

次の第1号～第6号工事のいずれかに該当する改修工事で、建築士・指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関・住宅瑕疵担保責任保険法人により証明(「増改築等工事証明書」)がされたものであること

- 第1号工事 増築、改築、建築基準法に規定する大規模な修繕または模様替
- 第2号工事 マンション等の区分所有する部分で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替
- 第3号工事 ①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床または壁の全部についての修繕または模様替
- 第4号工事 新耐震基準に適合させるための工事
- 第5号工事 一定のバリアフリー改修工事に該当する工事
- 第6号工事 全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事

### ■ 宅地建物取引業者により増改築等が行われた家屋(買取再販住宅<sup>\*1</sup>)を取得する場合

住宅の環境性能等	借入限度額	控除率	控除期間
	令和6・7年入居		
認定住宅 (認定長期優良住宅・認定低炭素住宅)	子育て世帯・若者夫婦世帯(※2): 5,000万円 その他の世帯: 4,500万円	0.7%	13年間
ZEH水準省エネ住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯(※2): 4,500万円 その他の世帯: 3,500万円		
省エネ基準適合住宅	子育て世帯・若者夫婦世帯(※2): 4,000万円 その他の世帯: 3,000万円		
その他の住宅	2,000万円(※3)		10年間(※3)

※1 住宅ローン減税における買取再販住宅の要件は登録免許税の特例措置の買取再販住宅の要件と同じです。(P.49参照)

※2 ①年齢19歳未満の扶養親族を有する者又は②年齢40歳未満であって配偶者を有する者、若しくは年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者(①又は②に該当するか否かについては、入居した年の12月31日時点の現況による。)

※3 省エネ基準を満たさない住宅は、借入限度額2,000万円、控除期間10年間となります。



## 3. 贈与税の非課税措置

適用期限 令和8年12月31日まで

贈与税とは、個人が受けた現金などの贈与に応じて課される税金(国税)です。満18歳以上(贈与を受けた年の1月1日時点)の個人が親や祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金(新築、取得または増改築等のための金銭)を贈与により受けた場合において、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。申告期間は、贈与を受けた年の翌年3月15日までです。

### ◆ 非課税枠

受贈年	質の高い住宅※	左記以外の住宅(一般)
令和6年1月～令和8年12月	1,000万円	500万円

※質の高い住宅とは、①省エネルギー性の高い住宅、②耐震性の高い住宅、③バリアフリー性の高い住宅のいずれか。詳細は下記「対象となる工事の第8号工事」をご参照下さい。

### ◆ 対象となる工事

次の第1号～第8号工事のいずれかに該当する改修工事で、建築士・指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関・住宅瑕疵担保責任保険法人により証明(「増改築等工事証明書」)がされたものであること

※第8号工事については、指定確認検査機関・登録住宅性能評価機関・住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかにより、証明されたもの

- 第1号工事 増築、改築、建築基準法に規定する大規模な修繕または模様替
- 第2号工事 マンション等の区分所有する部分で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕または模様替
- 第3号工事 ①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床または壁の全部についての修繕または模様替
- 第4号工事 新耐震基準に適合させるための工事
- 第5号工事 一定のバリアフリー改修工事に該当する工事
- 第6号工事 全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事
- 第7号工事 給水管、排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る修繕または模様替(リフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されたものに限る)
- 第8号工事 下記の「質の高い住宅」(増改築等)の基準に適合させるための修繕または模様替(非課税枠の500万円加算の対象)
  - ① 断熱等性能等級4以上または一次エネルギー消費量等級4以上の住宅
  - ② 耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上または免震建築物の住宅
  - ③ 高齢者等配慮対策等級(専用部分)3以上の住宅

上記の増改築等の工事費の合計が100万円以上であること

### ◆ 住宅等の要件

自ら所有し、居住する家屋であること

リフォーム後の家屋の床面積が50㎡以上240㎡以下であること※

床面積の1/2以上が居住用であること(併用住宅の場合)

贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること

※令和3年1月以後に贈与を受けた場合、40㎡以上240㎡以下(贈与年の合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限る)

### ◆ 既存住宅を取得する場合の建物要件 ※所得税の控除(住宅ローン減税)、贈与税の非課税措置共通

次の①～③のいずれかに該当すること

① 昭和57年以降に建築された住宅(新耐震基準適合住宅)

② ①以外の場合、次のいずれかの書類により、耐震基準を満たすことが証明された建物

- ・「耐震基準適合証明書」(住宅の取得の日前2年以内に家屋調査が終了したもの)
- ・「建設住宅性能評価書の写し」(住宅の取得の日前2年以内に評価されたもので、耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)に係る評価が等級1以上であるものに限る)
- ・「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証明書」(住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの)

③ 現行の耐震基準に適合しない既存住宅を取得した場合、所要の手続き①及び②の書類により耐震基準を満たすことが証明された建物

- ・手続き①「耐震基準適合証明書」等の申請、または仮申請を行う(家屋の引渡しの日の前まで)
- ・手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける(耐震改修工事完了後、入居の日まで)



## 4. 登録免許税の特例措置

適用期限 令和9年3月31日まで

登録免許税とは、国による登記等に課される税金（国税）です。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工事が行われた既存住宅を個人が取得・居住し、取得後1年以内に登記を受けた場合、家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が0.1%（一般住宅特例0.3%，本則2%）となります。

### ◆ 買取再販住宅の要件

宅地建物取引業者から取得した家屋

取得時において新築された日から起算して10年経過した家屋

宅地建物取引業者が住宅取得してから、リフォーム工事をして再販するまでの期間が2年以内であること

第1号～第7号※工事の総額が建物価格の20%（総額が300万円を越える場合は300万円）以上であること

以下のいずれかのリフォーム工事が行われたこと

- ①第1号～第6号工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること ②50万円を超える第4号～第6号工事のいずれかを行うこと
- ③50万円を超える第7号工事を行うこと（既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入したものに限る）

※ 第1号～第6号工事は住宅ローン減税の対象工事と同じ（P.43参照）。第7号工事は、給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に掛かる修繕又は模様替え。

## 5. 不動産取得税の軽減措置

(1)は期間が定められていません

(2)の適用期限 令和9年3月31日まで

不動産取得税とは、不動産の取得に対して課される税金（地方税）です。既存住宅の取得にあわせて適用要件を満たすリフォームを行った場合、不動産取得税の軽減措置が受けられます。要件は都道府県ごとに異なりますので、物件所在の都道府県にお問合せください。

### (1) 個人の既存住宅取得に係る不動産取得税の軽減

（耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、耐震改修工事を行った場合）

平成26年4月1日以後に耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、当該住宅が要件を満たす場合、既存住宅の新築年月日に応じて定められた控除額に税率を乗じた額が、住宅の不動産取得税額から控除されます。さらに、要件を満たす場合は平成30年4月1日以降に取得した当該住宅用の土地についても税額が軽減されます。

### (2) 買取再販に係る不動産取得税の軽減

宅地建物取引業者が既存住宅を買い取り、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、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よる住宅の取得に課される不動産取得税が減額されます。さらに平成30年4月1日以後、対象住宅が「安心R住宅」である場合または既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合は、宅地建物取引業者による当該住宅の敷地の用に供する土地の取得に課される不動産取得税についても減額されます。

#### 補助制度と減税制度は両方使えるの？



夏冬も快適な室内にして、冷暖房費を節約するために省エネルギーフォームを計画中。補助制度と減税制度の両方を利用できると良いのですが…

補助制度と減税制度の併用は可能です。

- 例えば……補助制度を利用して省エネルギーフォームを行う際に、適用要件を満たしている場合、所得税の控除や固定資産税の減額措置を受けることができます。控除額は、控除対象金額から交付された補助金の額を引いて計算します。



## 減税制度利用の流れ

リフォームを行う前に、どの減税制度が利用できるかをリフォーム業者に確認しておきましょう。減税制度には対象となる期間がありますので、スケジュールの確認も必要です。減税制度を利用するには、申告が必要です。税の種類によって申告先（税務署、市町村等）や提出書類が異なります。あらかじめ確認しておきましょう。

減税制度を利用するための流れ

契約の前に

工事契約

証明書の作成依頼

工事完了後、申請

### ●見積りの確認と資金計画

最終的な見積金額を確認した上で、資金の計画を立てます。

### ●減税制度利用の確認

工事内容やスケジュールが減税制度の各要件等の対象となるかを含め、どの減税制度を利用できるか等をリフォーム業者にも確認しておきましょう。

### ●申請書類や申請手順の確認

減税制度を利用するための申請書類や、申請の手順や期日を確認しておきます。

### ●必要な契約書類と内容を確認

請負契約書や領収書の写しは確認した上で、必ず保管しておきましょう。

### ●各種証明書の作成を依頼

申告手続きに必要な証明書を発行でき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マンション管理士
- ⑥地方公共団体

### ●必要書類を揃えて申請

必要書類が揃ったら期日までに税務署や市町村等に提出します。

## 減税制度の併用について

### 【所得税の控除 併用の組み合わせ】

		リフォーム促進税制						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	子育て対応	
リフォーム促進税制	耐震		○	○	○	×	○	○
	バリアフリー	○		○	○	○	○	×
	省エネ	○	○		○	×	○	×
	同居対応	○	○	○		○	○	×
	長期優良住宅化	×	○	×	○		○	×
	子育て対応	○	○	○	○	○		×
住宅ローン減税		○	×	×	×	×	×	

### 【固定資産税の減額 併用の組み合わせ】

		リフォーム促進税制				マンション長寿命化促進税制
		耐震	バリアフリー	省エネ	長期優良住宅化	長寿命化工事
リフォーム促進税制	耐震		×	×	×	×
	バリアフリー	×		○	×	×
	省エネ	×	○		×	×
	長期優良住宅化	×	×	×		×
マンション長寿命化促進税制	長寿命化工事	×	×	×	×	

●所得税の控除と固定資産税の減額は併用可能です。

●固定資産税の減額は、バリアフリーと省エネの組み合わせのみ、併用可能です。





## 申告に必要となる各種証明書の手続き例

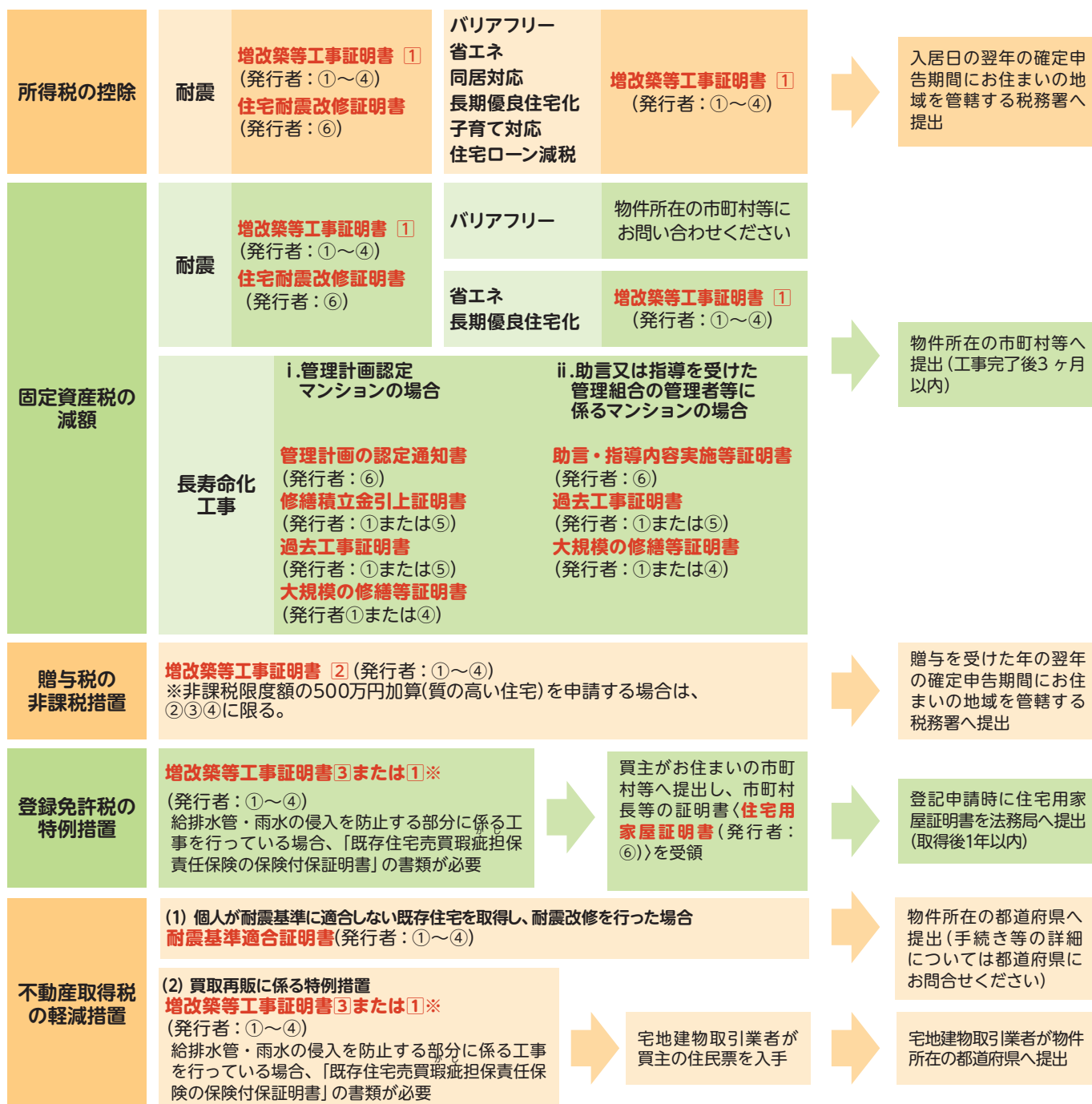
**証明書の発行者** (申告手続きに必要な証明書を発行できる方は以下のいずれかとなります)

- 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 マンション管理士
- ⑥ 地方公共団体

〈ご注意〉

増改築等工事証明書は3種類あります。

- ① 所得税の控除および固定資産税の減額用
- ② 贈与税の非課税措置用
- ③ 登録免許税の特例措置および不動産取得税の特例措置用



※①の場合は、証明書の「I.所得税額の特別控除」中、「4.買取再販住宅の取得に係る住宅借入金等特別税額控除」に記載があるものに限りします。