

IV リフォームの減税制度 減税制度の種類・税制の組み合わせ

1. 住宅リフォームの減税制度について

住宅リフォームを行うと、要件を満たす場合は税の優遇を受けることができます。
優遇を受けることのできる税の種類は、次のとおりです。

所得税の控除 → P.38～43をご覧ください

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税される税金(国税)です。要件を満たすリフォームを行った場合に、所得税額の控除を受けることができます。住宅リフォームの所得税控除には、「投資型減税」と「ローン型減税」があり、適用要件を満たす改修工事を行った場合、税務署への確定申告で必要な手続きを行うと、所得税の控除を受けることができます。

注) 耐震、バリアフリー、省エネのそれぞれの税制によって、居住者、住宅や工事費等の要件が異なります。

リフォームの種類		①耐震	②バリアフリー	③省エネ	①～③以外の増改築工事
制度の種類					
リフォームローンの利用有無に関わらず利用可能	投資型減税 (1年間の控除)	○ ▶P.38へ	○ ▶P.39へ	○ ▶P.40へ	—
リフォームローンを借りる場合に利用可能	償還期間5年以上で利用可能	△ ②または③と併せて行う場合 ▶P.41、42へ	○ ▶P.41へ	○ ▶P.42へ	△ ②または③と併せて行う場合 ▶P.41、42へ
	償還期間10年以上で利用可能	○ ▶P.43へ	○ ▶P.43へ	○ ▶P.43へ	○ ▶P.43へ

固定資産税の減額 → P.44をご覧ください

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日時点の評価に応じて課税される税金(地方税)です。要件を満たすリフォームを行った場合に、当該家屋に係る固定資産税の減額を受けることができます。

注) 耐震、バリアフリー、省エネ等それぞれの税制によって、居住者、住宅や工事費等の要件が異なります。

耐震 	バリアフリー 	省エネ 
○	○	○

贈与税の非課税措置 → P.45をご覧ください

平成24年1月1日から平成26年12月31日までの間、満20歳以上(贈与を受けた年の1月1日時点)の個人が親などから住宅取得等資金を受けた場合、一定金額までの贈与につき贈与税が非課税となります。

登録免許税の軽減 → P.46をご覧ください

登録免許税とは、国による登記等に課税される税金(国税)です。平成26年4月1日から平成28年3月31日までの間に、買取再販事業者(宅地建物取引業者)が要件を満たすリフォームをした一定の既存住宅用家屋を個人が取得・居住し、取得後1年以内に登記を受けた場合に、家屋の所有権の移転登記に対する登録免許税の税率の軽減を受けることができます。

2. 税制の組み合わせ

(1) 各種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		F.住宅ローン減税			
		A.耐震	B.バリアフリー	C.省エネ	D.バリアフリー	E.省エネ		G.耐震	H.バリアフリー	I.省エネ
所得税	投資型減税	A.耐震	○	○	○	○	○	○	○	○
		B.バリアフリー	○	○	×	×	×			
		C.省エネ	○	○	×	×	×			
	ローン型減税	D.バリアフリー	○	×	×	○	×			
		E.省エネ	○	×	×	○	×			
		F.住宅ローン減税	○	×	×	×				
固定資産税	G.耐震	○							×	×
	H.バリアフリー	○						×		○
	I.省エネ	○						×	○	

(2) 制度の併用例

併用例	居住年	最大控除額	
所得税(投資型) A + B + C	平成26年4月～平成29年12月	70万円(80万円)※1※2	1年分
所得税(ローン型) D + E	平成26年4月～平成29年12月	総額62.5万円※2	5年分
固定資産税 H + I	平成25年1月～平成28年3月	減額割合2/3	1年度分

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合。

※2 平成26年3月31日までに改修工事後居住を開始した場合については、平成25年9月版をご覧ください。

- ① 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。
- ② 耐震リフォームの投資型減税(A)は、他の投資型減税(B、C)、ローン型減税(D、E)及び住宅ローン減税(F)の制度と併せて所得税の控除を受けることができます。(併用可能な組み合わせ:A+B、A+C、A+B+C、A+D、A+E、A+D+E、A+F)。
- ③ バリアフリーリフォームの投資型減税(B)は、他の投資型減税(A、C)と併せて所得税の控除を受けることができます。
バリアフリーリフォームのローン型減税(D)は、投資型減税(A)及び他のローン型減税(E)と併せて所得税の控除を受けることができます。
- ④ 省エネリフォームの投資型減税(C)は、他の投資型減税(A、B)と併せて所得税の控除を受けることができます。
省エネリフォームのローン型減税(E)は、投資型減税(A)及び他のローン型減税(D)と併せて所得税の控除を受けることができます。
- ⑤ 住宅ローン減税(F)は、耐震リフォーム投資型減税(A)と併せて所得税の控除を受けることができます。
- ⑥ 固定資産税の減額は耐震リフォーム(G)とバリアフリーリフォーム(H)又は省エネリフォーム(I)と同じ年での併用はできません。

IV リフォームの減税制度 所得税の控除（投資型減税）

3. 所得税の控除

(1) 投資型減税 リフォームのためのローンの借入の有無にかかわらずご利用できます。

△マンション共用部分の改修工事を行う場合は、全体工事費用のうち申請者が負担した費用の額も控除対象となります。



A. 耐震リフォームの投資型減税《耐震改修促進税制》

改修工事をした期間が
平成18年4月1日～平成29年12月31日

● 対象となる工事

1. 現行の耐震基準に適合させるための工事であること
(注)平成23年6月29日以前の工事は一定の適用区域内^{※1}における工事であることが必要です。

● 住宅等の要件

- a. 自ら居住する住宅であること
- b. 昭和56年5月31日以前に建築されたものであること（改修工事は現行の耐震基準に適合しないものであること）

控除期間：1年 改修工事を完了した日の属する年分

改修工事を完了した日が平成26年4月1日～平成29年12月31日の控除額計算方法

控除額^{※2} = (1), (2)のいずれか少ない額 × 10%

(1)国土交通大臣が定める耐震改修の標準的な工事費用相当額
(平成21年国土交通省告示第383号)－補助金等^{※3}

(2)250万円^{※4}(控除対象限度額)

※1 地方公共団体が耐震改修計画に基づき耐震改修工事を補助している地域、又は耐震診断を補助している地域をいいます。詳しくはお住まいの市区町村にお問い合わせください。

※2 平成26年3月31日までに工事を完了した場合については、平成25年9月版をご覧ください。

※3 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの。

※4 工事費用にかかる消費税率により、以下のとおり控除対象限度額が異なります。

工事費用にかかる消費税率	組合せ	控除対象限度額
8%	耐震のみ	250万円
	耐震＋バリアフリー＋省エネ	700万円（太陽光発電設備を設置した場合は800万円）
5%	耐震のみ	200万円
	耐震＋バリアフリー＋省エネ	400万円（太陽光発電設備を設置した場合は500万円）

● 実際の控除額について

所得税額控除のバリアフリー投資型減税では、最高20万円まで控除されますが、所得税を20万円まで納めていない場合は、必ずしも20万円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。



B. バリアフリーリフォームの投資型減税

改修後の居住開始日が
平成21年4月1日～平成29年12月31日

● 対象となる工事

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であること
 - 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
2. 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^{※1}を控除した額が50万円超（税込）であること
3. 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

● 住宅等の要件

- a. 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要介護又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
- b. 床面積の1/2以上が居住用であること
- c. 改修工事完了後6ヶ月以内に入居すること
- d. 改修工事後の床面積が50㎡以上であること

控除期間：1年

改修後、居住を開始した年分のみ

平成26年12月までは前年にバリアフリー改修工事を行い本税額控除の適用を受けている場合には適用しない（平成27年1月～平成28年12月までは前年以前2年内、平成29年1月～12月は前年以前3年内とする）。ただし、新たに要介護・要支援状態区分が3段階以上上昇して適用対象工事を行った場合は再適用あり。

改修後の居住開始日が平成26年4月1日～平成29年12月31日の控除額計算方法

控除額^{※2} = (1), (2)のいずれか少ない額 × 10%

(1)国土交通大臣が定めるバリアフリー改修の標準的な工事費用相当額
(平成21年国土交通省告示第384号)－補助金等^{※1}

(2)200万円^{※3}(控除対象限度額)

※1 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの。

※2 平成26年3月31日までに居住を開始した場合については、平成25年9月版をご覧ください。

※3 工事費用にかかる消費税率により、以下のとおり控除対象限度額が異なります。

工事費用にかかる消費税率	組合せ	控除対象限度額
8%	バリアフリーのみ	200万円
	バリアフリー＋省エネ	450万円（太陽光発電設備を設置した場合は550万円）
5%	バリアフリーのみ	150万円
	バリアフリー＋省エネ	200万円（太陽光発電設備を設置した場合は300万円）

所得税はどれくらい控除されるの？

例えば……トイレ、浴室の間取りを変更し、かつ、手すりの設置等のバリアフリー工事（150万円）をした場合

● バリアフリーリフォームの投資型減税を利用すると…

①、②のいずれか少ない額の10%が控除額となります。

①告示に定めたバリアフリー改修の標準工事費用 約150万円
②控除対象限度額 200万円

➡ **所得税額控除 150万円 × 10% = 15万円**

高齢になってきた主人のために、風呂やトイレに介助のスペースが欲しいわ。どれくらいの所得税が控除されるのかしら？



Ⅳ リフォームの減税制度

所得税の控除
(投資型減税・ローン型減税及び住宅ローン減税)



C.省エネリフォームの投資型減税

改修後の居住開始日が
平成21年4月1日～平成29年12月31日

● 対象となる工事

- 次に該当する省エネ改修工事であること
右の①の改修工事又は①とあわせて行う②、③、④(④は平成26年4月1日以降対象)の改修工事のいずれか
(①の改修工事は必須)
- 省エネ改修部位がいずれも平成25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^{※1}を控除した額が50万円超(税込)であること(③、④を含む)
- 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

番号	改修工事の種類
①	全ての居室の窓全部の断熱工事
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

● 住宅等の要件

- 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
- 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

控除期間：1年 改修後、居住を開始した年分のみ

改修後の居住開始日が平成26年4月1日～平成29年12月31日の控除額計算方法

控除額^{※2} = (1), (2)のいずれか少ない額 × 10%

(1)国土交通大臣が定める省エネ改修の標準的な工事費用相当額
(平成21年経済産業省・国土交通省告示第4号)－補助金等^{※1}

(2)250万円^{※3}(控除対象限度額)太陽光発電設備設置時は350万円

- ※1 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの。
 ※2 平成26年3月31日までに居住を開始した場合については、平成25年9月版をご覧ください。
 ※3 工事費用にかかる消費税率により、以下のとおり控除対象限度額が異なります。

工事費用にかかる消費税率	組合せ	控除対象限度額
8%	省エネのみ	250万円(太陽光発電設備を設置した場合は350万円)
	バリアフリー＋省エネ	450万円(太陽光発電設備を設置した場合は550万円)
5%	省エネのみ	200万円(太陽光発電設備を設置した場合は300万円)
	バリアフリー＋省エネ	



D.バリアフリーリフォームのローン型減税(バリアフリー改修促進税制)

改修後の居住開始日が
平成19年4月1日～平成29年12月31日

● 対象となる工事

- 次の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
 - 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
- 対象となるバリアフリー改修工事費用から補助金等^{※1}を控除した額が50万円超(税込)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

● 住宅等の要件

- 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要介護又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
- 床面積の1/2以上が居住用であること
- 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

償還期間5年以上のリフォームローンを対象

控除期間：改修後、居住を開始した年から5年

改修後の居住開始日が平成26年4月1日～平成29年12月31日の控除額計算方法

$$\begin{aligned} \text{控除額}^{\ast 2} = & \text{(イ)} \quad (1), (2) \text{のいずれか少ない額} \times 2\% \\ & \quad (1) \text{対象となるバリアフリー改修工事費用}^{\ast 3} - \text{補助金等}^{\ast 1} \\ & \quad (2) 250 \text{万円}^{\ast 4} \text{(控除対象限度額)} \\ & + \text{(ロ)} \quad \text{(イ)以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高} \times 1\% \\ & \quad \text{控除対象限度額 (イ)+(ロ): 1,000万円} \end{aligned}$$

- ※1 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの。
 ※2 平成26年3月31日までに居住を開始した場合については、平成25年9月版をご覧ください。
 ※3 年末ローン残高が(イ)の(1)バリアフリー改修工事費用未満となった場合でも、年末ローン残高を上限に2%の控除対象とすることができます。
 ※4 工事費用にかかる消費税率により、以下のとおり控除対象限度額が異なります。

工事費用にかかる消費税率	組合せ	控除対象限度額
8%	バリアフリーのみ	250万円
	バリアフリー＋省エネ	
5%	バリアフリーのみ	200万円
	バリアフリー＋省エネ	

所得税はどれくらい控除されるの？

例えば……トイレ、浴室の間取りを変更し、かつ、手すりの設置等のバリアフリー工事(150万円)とそれ以外の増改築工事をした場合

● バリアフリーリフォームのローン型減税を利用すると…

借入れ額 500万円(うち、控除の対象となるバリアフリー工事 150万円)、償還期間5年(1年目のローン残高は約406万円)とした場合

- (1) ①または②のいずれか**少ない額**に対して、**2%**の控除率が適用される。

①対象となるバリアフリー改修工事費用 150万円 ← **A**
 ②控除対象限度額 250万円
 150万円×2%＝約3万円

- (2) 年末ローン残高から**A**の費用を差し引いた対象となる増改築工事額に対して**1%**の控除率が適用される。

(406万円－150万円)×1%＝約2.5万円

➡**所得税額控除 約3万円＋約2.5万円＝約5.5万円(1年目)**

IV リフォームの減税制度

所得税の控除(ローン型減税及び住宅ローン減税)



E.省エネリフォームのローン型減税《省エネ改修促進税制》

改修後の居住開始日が
平成20年4月1日～平成29年12月31日

● 対象となる工事

- 次に該当する省エネ改修工事であること
右の①の改修工事又は①とあわせて行う②の改修工事のいずれか
(①の改修工事は必須)
- 省エネ改修部位がいずれも平成25年省エネ基準相当に新たに適合すること
- 改修工事後の住宅全体の省エネ性能が現状から一段階相当以上上がること(平成21年4月1日～平成27年12月31日の間は不要)
- 対象となる省エネ改修工事費用から補助金等※1を控除した額が50万円超(税込)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

番号	改修工事の種類
①	全ての居室の窓全部の断熱工事
②	床の断熱工事 天井の断熱工事 壁の断熱工事

● 住宅等の要件

- 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
- 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

償還期間5年以上のリフォームローンを対象

控除期間: 改修後、居住を開始した年から**5年**

改修後の居住開始日が平成26年4月1日～平成29年12月31日の控除額計算方法

$$\begin{aligned} \text{控除額}^{\ast 2} = & \text{(イ)} \quad \text{(1), (2)のいずれか少ない額} \times 2\% \\ & \text{(1)対象となる省エネ改修工事}^{\ast 3} \text{費用}^{\ast 4} - \text{補助金等}^{\ast 1} \\ & \text{(2)250万円}^{\ast 5} \text{(控除対象限度額)} \\ & + \text{(ロ)} \quad \text{(イ)以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高} \times 1\% \\ & \text{控除対象限度額 (イ)+(ロ): 1,000万円} \end{aligned}$$

- ※1 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの。
 ※2 平成26年3月31日までに居住を開始した場合については、平成25年9月版をご覧ください。
 ※3 改修工事後の住宅全体の省エネ性能が平成25年省エネ基準相当に上がると認められる工事。
 ※4 年末ローン残高が(イ)の(1)省エネ改修工事費用未満となった場合でも、年末ローン残高を上限に2%の控除対象とすることができます。
 ※5 工事費用にかかる消費税率により、以下のとおり控除対象限度額が異なります。

工事費用にかかる消費税率	組合せ	控除対象限度額
8%	省エネのみ	250万円
	バリアフリー+省エネ	
5%	省エネのみ	200万円
	バリアフリー+省エネ	

F.住宅ローン減税



改修後の居住開始日が
平成21年4月1日～平成29年12月31日

住宅の増改築等(または新築、取得)を行った場合、リフォームローン等の年末残高の1%が10年間にわたり、所得税額から控除されます。

改修後に居住を開始した日	控除対象借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額	住民税からの控除上限額 ^{※2}
平成21年1月～平成22年12月	5,000万円	10年	1%	500万円	9.75万円 (前年課税所得×5%)
平成23年1月～12月	4,000万円			400万円	
平成24年1月～12月	3,000万円			300万円	
平成25年1月～平成26年3月	2,000万円			200万円	
平成26年4月～平成29年12月	4,000万円			400万円 ^{※1}	13.65万円 ^{※1} (前年課税所得×7%)

※1 平成26年4月1日以降に居住を開始した場合であっても、改修工事に含まれる消費税等の税率が5%である場合は、平成25年1月～平成26年3月と同じ措置。

※2 住宅ローン控除額まで、所得税から控除しきれない場合は、その分が個人住民税から控除されます。

償還期間10年以上のリフォームローンを対象

控除期間: 改修後、居住を開始した年から**10年**

$$\text{控除額} = \text{リフォームローン等の年末残高} - \text{補助金等}^{\ast 3} \times 1\%$$

● 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の修繕又は大規模の模様替の工事
 - 第2号工事 マンションなど区分所有部分の床、階段又は壁の過半について行う一定の修繕・模様替の工事
 - 第3号工事 家屋の居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕・模様替の工事
 - 第4号工事 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事
 - 第5号工事 一定のバリアフリー改修工事(バリアフリーリフォームのローン型減税対象工事)
 - 第6号工事 一定の省エネ改修工事(省エネリフォームのローン型減税対象工事)
- 対象となる改修工事費用から補助金等^{※3}の額(平成23年6月30日以後契約分から)を控除した後の金額が100万円超であること
- 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

● 住宅等の要件

- 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
- 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

● 中古住宅を取得する場合の建物要件(リフォームローンを利用する場合はこの要件は適用しない)

- 耐火建築物は築25年以内の建物
- 1以外の建築物は築20年以内の建物
- 1と2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」(中古住宅売買前に発行されているものであり、住宅の取得日の前2年以内に家屋調査が終了したもの)
 - 「住宅性能評価書の写し」(中古住宅売買前に発行されているものであり、住宅の取得日前2年以内に評価されたもの)
 - 「既存住宅売買瑕疵保険契約の保険付保証明書」(住宅取得の日の前2年以内に締結されたもの)
- 現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得した場合、所要の手続き①および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(中古住宅売買契約締結後)
 - 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)

※3 国または地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの。

IV リフォームの減税制度 固定資産税の減額・贈与税の非課税措置

4. 当該家屋に係る固定資産税の減額

工事完了後3ヶ月以内に所在する市区町村へ申告すると固定資産税の減額を受けることができます。



G. 耐震リフォーム

◆この特例は、固定資産税の減額（バリアフリー、省エネ）と同じ年での併用はできません。

● 対象となる工事

1. 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること
2. 改修工事費用が50万円超（税込）であること

● 住宅等の要件

昭和57年1月1日以前から存在する住宅であること

工事完了期間	減額期間	軽減額
平成25年1月～平成27年12月	1年度分※1 (工事完了年の翌年度分)	当該家屋に係る固定資産税額の1/2を軽減 (1戸あたり家屋面積120㎡相当分まで)

※1 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は減税の期間が2年度分。



H. バリアフリーリフォーム

◆この特例は、固定資産税の減額（省エネ）と併用可能です。

● 対象となる工事

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であること
 - 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
2. 改修工事費用から補助金等※2を控除した額が50万円超（税込）であること

● 住宅等の要件

- a. 平成19年1月1日以前から存在する住宅であること（賃貸住宅を除く）
- b. 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要介護又は要支援の認定を受けている者
 - ③障がい者

工事完了期間	減額期間	軽減額
平成25年1月～平成28年3月	1年度分 (工事完了年の翌年度分)	当該家屋に係る固定資産税額の1/3を軽減 (1戸あたり家屋面積100㎡相当分まで)

※2 地方公共団体から交付される補助金または交付金その他これらに準じるもの。



I. 省エネリフォーム

◆この特例は、固定資産税の減額（バリアフリー）と併用可能です。

● 対象となる工事

1. 次に該当する省エネ改修工事であること
 - ・①窓の断熱工事
(所得税と異なり、「居室の全て」との要件はない)
 - ・又は①とあわせて行う
②床の断熱工事、③天井の断熱工事又は④壁の断熱工事
2. 改修部位がいずれも平成25年省エネ基準相当に新たに適合すること
3. 改修工事費用が50万円超（税込）であること

● 住宅等の要件

平成20年1月1日以前から存在する住宅であること（賃貸住宅を除く）

工事完了期間	減額期間	軽減額
平成25年1月～平成28年3月	1年度分 (工事完了年の翌年度分)	当該家屋に係る固定資産税額の1/3を軽減 (1戸あたり家屋面積120㎡相当分まで)

5. 贈与税の非課税措置

平成24年1月1日から平成26年12月31日までの間、満20歳以上（贈与を受けた年の1月1日時点）の個人が親などから住宅取得等資金を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。

贈与を受ける者がどちらかを選択

相続時精算課税

贈与を受けた年ごとではなく、相続時に贈与財産総額と相続財産を合算した額に対し納税する方法

贈与する人：父母のみ



贈与

贈与を受ける人：子



・国内に住所を有し、その年の1月1日に20歳以上であること
・贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること
・贈与を受けた年の翌年の3月15日までに増改築等を行い、その家屋に居住すること

〈納付税額〉

課税価格(①－②－③)×20%

①住宅取得等資金

②非課税枠

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

③2,500万円(特別控除額)

父母それぞれから贈与を受ける場合は5,000万円

暦年課税

贈与を受けた年ごとに贈与税を納税する方法

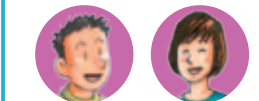
贈与する人：父母、祖父母など



・直系尊属であること

贈与

贈与を受ける人：子、孫など



・国内に住所を有し、その年の1月1日に20歳以上であること
・贈与を受けた年の年分の所得税に係る合計所得金額が2,000万円以下であること
・贈与を受けた年の翌年の3月15日までに増改築等を行い、その家屋に居住すること

〈納付税額〉

課税価格(①－②－③)×税率※－控除額※

①住宅取得等資金

②非課税枠

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

③110万円(基礎控除額)

※税率・控除額

課税価格	税率	控除額	課税価格	税率	控除額
～200万円	10%	—	～600万円	30%	65万円
～300万円	15%	10万円	～1,000万円	40%	125万円
～400万円	20%	25万円	1,000万円超	50%	225万円

【対象となる増改築等工事】

- 第1号 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は大規模の模様替の工事
- 第2号 マンションなど区分所有部分の床、階段又は壁の過半について行う修繕・模様替の工事
- 第3号 家屋の居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関又は廊下の一室の床又は壁の全部について行う修繕・模様替の工事
- 第4号 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事
- 第5号 省エネルギー対策等級4、耐震等級2以上または免震建築物に適合させるための工事
(指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人のいずれかが発行できるもの)

【増改築等の場合の適用要件】

- ①増改築後の家屋の床面積が50㎡以上240㎡以下であること
- ②増改築等の工事が自己が所有し、かつ居住している住宅に対して行われるものであること
- ③増改築等の工事費が100万円以上であること

IV リフォームの減税制度

登録免許税の軽減・
申告に必要となる各種証明書の手続き例

6. 登録免許税の軽減

平成26年4月1日から平成28年3月31日までの間に、個人が「買取再販事業者（宅地建物取引業者）」が一定の増改築等をした一定の既存住宅用家屋」を取得（売買・競落に限る）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、家屋の所有権の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%）となります。

● 対象となる工事

- 次の工事で建築士・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
 - 第1号工事 増築、改築、大規模の修繕又は模様替
 - 第2号工事 マンションのリフォームで次のもの
 - 床の過半又は階段の過半の修繕又は模様替
 - 壁の過半の修繕又は模様替
 - 間仕切壁の過半の修繕又は模様替
 - 第3号工事 一戸建て又はマンションのリフォームで次のもの
 - 一室の床又は壁の全部の修繕又は模様替
 - 第4号工事 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
 - 第5号工事 一定のバリアフリー改修工事
 - 第6号工事 一定の省エネ改修工事
 - 第7号工事 給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事で既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されたもの
- 次のいずれにも該当すること
 - 「工事費用の総額が次のいずれかの金額以上であること」
 - 家屋の譲渡対価の額の20/100に相当する金額
 - 300万円
 - 「各工事費用の額が次のいずれかであること」
 - 第1号～第6号工事の合計額が100万円超
 - 第4号～第7号工事のいずれかの金額が50万円超

● 住宅等の要件

- 譲渡期限：取得後2年以内
- 面積：50㎡以上
- 築年数：築10年以上
- 耐震性：
 - 耐火建築物は築25年以内の建物
 - 1以外の建築物は築20年以内の建物
 - 1と2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」（中古住宅売買前に発行されているものであり、住宅の取得日の前2年以内に家屋調査が終了したもの）
 - 「住宅性能評価書の写し」（中古住宅売買前に発行されているものであり、住宅の取得日前2年以内に評価されたもの）
 - 「既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書」（住宅取得の日の前2年以内に締結されたもの）

証明書の様式や記載例など各税制の詳しい情報は、
国土交通省または住宅リフォーム推進協議会のホームページ等をご覧ください。

国土交通省 各税制の概要 検索
http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

住宅リフォーム推進協議会 検索
<http://www.j-reform.com/zeisei/index.html>

7. 申告に必要となる各種証明書の手続き例

消費者と工事業者が工事契約し増改築等工事を実施

宅地建物取引業者が増改築等工事を実施

証明書の作成依頼

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。

- 建築士事務所に属する建築士
- 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（所得税、固定資産税は工事完了日〔耐震改修〕又は居住開始日（省エネ、バリアフリー改修）が平成25年4月1日以後の場合）
- 地方公共団体（所得税、固定資産税の耐震リフォームのみ対象）

【贈与税の非課税措置について】

P.45の増改築等工事第5号の証明書を発行する者は、上記②③④のいずれかに限ります。建設住宅性能評価書を発行するものは、上記③に限ります。

所得税の控除

【耐震】
住宅耐震改修証明書

【バリアフリー、省エネ、住宅ローン減税】
増改築等工事証明書※1
 （注）贈与税・登録免許税とは書式が異なります。

贈与税の非課税措置

増改築等工事証明書※1
 （住宅取得資金の贈与の特例用）
 （注）所得税・登録免許税とは書式が異なります。
 P.45増改築等工事の第1号～第4号工事と併せて第5号工事の工事を証明する場合は、以下のいずれかの書類も必要
 ・住宅性能証明書（省エネ等級、耐震等級又は免震建築物）
 ・既存住宅に係る建設住宅性能評価書の写し（耐震等級・免震建築物のみ）

固定資産税の減額

【耐震】
固定資産税減額証明書

【バリアフリー】
物件所在地の市区町村にお問い合わせください。

【省エネ】
熱損失防止改修工事証明書

登録免許税の軽減

増改築等工事証明書
 （特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例用）
 （注）所得税・贈与税とは書式が異なります。
 ・給排水管・雨水の浸入を防止する部分に係る工事費用が50万円超（税込）である場合、「既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証明書」の書類が必要

お住まいの地域を
管轄する税務署へ申告翌年の申告期間
（2月1日～3月15日）
に税務署へ提出お住まいの
市区町村へ提出
（工事完了後3ヶ月以内）宅地建物取引業者が中古住宅を売却する際に
増改築等工事証明書を
買主が入手お住まいの市区町村へ増改築等工事証明書を提出し、
市区町村長の証明書（住宅用家屋証明書）を買主が入手登記申請時に住宅用家屋
証明書を法務局へ提出
（取得後1年以内）

※1 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕又は大規模の模様替のうち、建築確認を伴うリフォームの場合は、「増改築等工事証明書」に代えて申告の際に「確認済証」の写し又は「検査済証」の写しを提出すれば「増改築等工事証明書」は不要です。

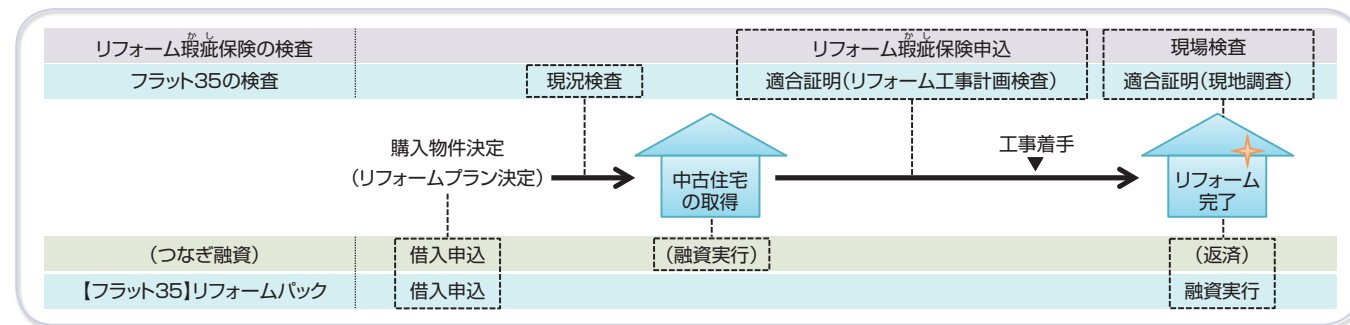
V リフォームの融資制度

1. 【フラット35】リフォームパック

【フラット35】と取扱金融機関の提供するローン「フラット35パッケージ」を利用することにより、「中古住宅の購入」と「リフォーム工事」に必要な資金を一体の手続きで行うことが可能です。

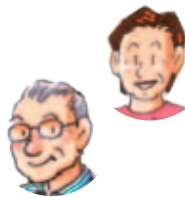
特長1 中古住宅購入費とリフォーム費用について最大、全額ローンを組むことが可能です。ただし、融資実行は、リフォーム工事後となるので注意が必要です。

特長2 リフォーム後に【フラット35】の基準を満たすことで利用可能です。【フラット35】Sについても、リフォーム後に基準を満たせば利用可能です。



2. 住宅金融支援機構 高齢者向け返済特例制度のご案内

高齢者向け返済特例制度は満60歳以上の方が自ら居住する住宅にバリアフリー工事または耐震改修工事を含むリフォーム工事を行う場合が対象です。



特長1 月々のご返済は利息のみで低く抑えられます。

例) 融資額1000万円を借り入れた場合の毎月のご返済額の目安

機構の耐震改修工事リフォームローン(年1.38% 10年元利均等返済) 89,263円 **元金+利息**

機構の耐震改修工事リフォームローン(年1.55% 高齢者向け返済特例制度) ... **12,916円** **利息のみ**

※ご返済額は平成26年6月現在の金利で試算しています。

特長2 元金は申込で本人(連帯債務者を含むすべてのお借入者)がお亡くなりになられたときに、相続される方が一括で返済されるか、あらかじめ担保提供された建物・土地の処分によりご返済いただきます。

● **融資額** 1,000万円、または、住宅部分の工事費のうちいずれか低い額が上限です。

※ 機構が承認している保証機関が保証する額が限度額となります。

● **融資金利** 借入申込時の金利が適用されます。

▶ 詳しくは(独)住宅金融支援機構 お客さまコールセンターにお問い合わせください。

TEL 0120-0860-35 受付時間 9:00～17:00(祝日、年末年始を除く)

PHS・海外からの国際電話等をご利用の方 TEL 048-615-0420

ホームページ <http://www.jhf.go.jp>

3. 住宅金融支援機構 災害復興住宅融資(補修)のご案内

住宅金融支援機構では、災害により被害が生じた方向けに被災住宅復旧のための補修資金の借入の申込みを受け付けています。

特長

住宅に10万円以上の被害が生じ、地方公共団体から「り災証明書」の交付を受けた方が、ご自分が居住する住宅等を補修する場合にご利用になれます。

● **融資額** 補修資金の融資額は660万円までとなります。補修資金と併せて利用する場合に限り、引当移転資金や整地資金もご利用になれます。

● **融資金利** 借入申込時の金利が適用されます。
東日本大震災により被害を受けられた場合は、当初5年間の金利が通常金利にかかわらず年1%まで引き下げられます。

● **住宅の要件** ①各戸に居住室、台所及びトイレが備えられていること
②建築基準法その他関係法令に適合すること 等
※補修工事完了時に地方公共団体等による現場審査を受ける必要があります。

▶ 詳しくは(独)住宅金融支援機構 災害専用ダイヤルにお問い合わせください。

TEL 0120-086-353 受付時間 9:00～17:00(祝日、年末年始を除く)

PHS・海外からの国際電話等をご利用の方 TEL 048-615-0420

ホームページ <http://www.jhf.go.jp/index.html>

4. その他の融資制度

①リフォームローンは、中古住宅の購入のためのローンに比べ、高い金利で設定されている商品が多くありましたが、最近では、中古住宅の購入時にリフォームの実施が具体的に決まっている場合は、住宅ローンと同様の低い金利でローンが受けられるという商品も出ています。詳しくは各金融機関にお問い合わせください。

②リフォーム瑕疵保険登録事業者がリフォーム瑕疵保険に加入した場合は、優遇金利が適用される金融機関もあります。詳しくは各金融機関にお問い合わせください。

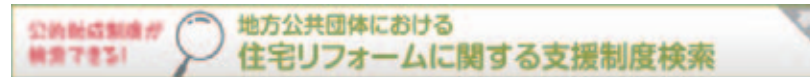
Ⅵ リフォームの補助制度

1. 地方公共団体における住宅リフォームに関する支援制度検索

地方公共団体が実施する補助制度を、都道府県・市区町村ごとに検索できます。
一般社団法人住宅リフォーム推進協議会のHPで確認できます。

「地方公共団体における住宅リフォームに関する支援制度検索サイト」

ホームページ <http://www.j-reform.com/reform-support/>



お住まいの市区町村から探す

制度内容で探す

検索システム
トップページ



(例) 検索結果

地域	千代田区
支援分類	②バリアフリー化 ③省エネルギー化 ④環境対策 ⑤防災対策 ⑥その他
支援方法	指定しない

該当件数: 5 件

事業名をクリックすると支援制度の概要がご覧いただけます。

都道府県	実施地方公共団体	制度名(事業名)	支援分類	支援方法	工事施工者
東京都	千代田区	高齢者向け返済特例制度助成	②バリアフリー化	①補助	④要件なし
東京都	千代田区	アスベスト除去工事助成	⑤防災対策	①補助	③その他の要件
東京都	千代田区	高齢者福祉住環境整備事業	②バリアフリー化	①補助	④要件なし
東京都	千代田区	地球温暖化対策新エネルギー及び省エネルギー機器等導入助成事業	③省エネルギー化	①補助	④要件なし
東京都	千代田区	ヒートアイランド対策助成事業	③省エネルギー化 ④環境対策	①補助	④要件なし

2. 住宅・建築物安全ストック形成事業

地震の際の住宅・建築物の倒壊等による被害の軽減を図るため、多くの地方公共団体では、耐震診断・耐震改修に対する補助を実施しています。補助の対象となる区域、規模、敷地、建物用途等の要件は、お住まいの市区町村により異なります。詳しくは、お住まいの市区町村にお問い合わせください。



3. 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業(平成24～26年度)

民間賃貸住宅の所有者の方などに対し、リフォーム後に高齢者世帯や子育て世帯等の入居を拒まない住宅として管理すること等を条件として、空家のある住宅のリフォームに要する費用に対する補助を実施しています。

対象となる住宅や、リフォーム工事、工事後の賃貸住宅の管理の主な要件は以下のとおりです。

- (1) 住宅の要件
- 1戸以上の空家(入居者を募集していたにもかかわらず、3ヶ月以上人が居住していないもの)があること
 - 空家について、原則床面積が25㎡以上であり、キッチン・トイレ・浴室・洗面・収納が設けられていること

- (2) リフォーム工事の要件
- リフォーム工事の中で、耐震改修・バリアフリー改修・省エネルギー改修のいずれかの工事を実施すること
- (3) 工事後の賃貸住宅の管理の要件
- 高齢者世帯や子育て世帯等の入居を拒まないこと(リフォーム後の最初の入居者は高齢者世帯や子育て世帯等とする)
 - リフォーム後の家賃について、都道府県ごとに定められた上限額を超えないこと

事業の詳細については、国土交通省のHPに掲載していますのでご覧ください。

国土交通省 民間住宅活用型住宅セーフティネット整備推進事業 検索

<http://www.minkan-safety-net.jp/>

4. 長期優良住宅化リフォーム推進事業

本事業は、インスペクション、性能向上のためのリフォーム及び適切なメンテナンスによる住宅ストックの長寿命化を図る優良な取り組みに対し、国が事業の実施に要する費用の一部について支援することにより、既存住宅ストックの質の向上及び流通促進に向けた市場環境の醸成を図るものです。

- (1) 主な事業要件
- 以下の要件を満たす住宅のリフォーム工事業
- ① リフォーム工事前にインスペクションを行い、工事後に維持保全計画を作成すること
 - ② 住宅の性能向上のためのリフォーム工事を行うこと
 - ③ リフォーム工事後に少なくとも劣化対策と耐震性について一定の基準を満たすこと

- (2) 補助対象費用
- 下記に示す長期優良住宅化リフォーム推進事業に要する費用とする
- ① 耐震性、劣化対策、省エネ性等の住宅性能向上のための工事
 - ② ①以外の住宅性能の向上に資する工事
 - ③ インスペクションの実施、住宅リフォームの履歴情報や維持保全計画の作成に要する費用等

事業の詳細については、右記のHPに掲載していますのでご覧ください。 http://www.kenken.go.jp/chouki_r/

5. その他の補助制度

一定の要件を満たす設備機器の設置や既存住宅の改修を対象とした補助制度があります。

分野	制度名	制度概要	補助額	問合せ先
国の補助金(節電対策)	住宅・ビルの革新的省エネ技術導入促進事業費補助金(HEMS機器導入支援事業)	HEMS機器を導入する個人に対して設備費用の一部を補助	定率(1/3) 上限: 7万円 下限: 1万円	(一社)環境共創イニシアチブ 審査第三グループ HEMS補助金申請担当 TEL 03-5565-4961 http://sii.or.jp/hems25r/
	定置用リチウムイオン蓄電池導入支援事業費補助金	補助対象として指定された蓄電システムの導入に対し機器費の一部を補助	蓄電システム購入金額と、機器毎に定められた目標価格との差額の2/3以内(上限あり) ※補助額の計算については、SIIのホームページをご確認ください。	(一社)環境共創イニシアチブ 審査第三グループ リチウムイオン蓄電池補助金申請担当 TEL: 0570-783-161 http://sii.or.jp/lithium_ion25r/
介護制度	介護保険法にもとづく住宅改修費の支給	住宅に対する要介護及び要支援の認定を受けた者の一定の住宅改修に対し支給	各20万円まで (9割保険支給、1割自己負担)	お住まいの市区町村

注: 国の補助制度は、補助の対象が重複する他の国の補助制度と併用することはできません。