

リフォームの減税制度

リフォームの減税制度とは、一定の要件を満たすリフォームを行った場合に受けることのできる税制の優遇措置です。利用できる制度をうまく組み合わせて節税し、快適で安全な住まいへのリフォームを実現しましょう。どの制度が利用できるかは、リフォームの内容によって異なりますので、事前に確認しましょう。

解説 減税制度の種類

減税の優遇措置を受けられる種類は、「**所得税**」、「**固定資産税**」、「**贈与税**」、「**登録免許税**」、「**不動産取得税**」があります。あらかじめ減税制度を知っておくと、上手に利用して節税効果を得ることができます。事前にリフォーム業者へ相談することをお勧めします。

所得税の控除 ▶P.21～31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。適用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**」、「**ローン型減税**」と「**住宅ローン減税**」があり、税務署への確定申告で必要な手続を行うと、所得税の控除を受けることができます。

③ 耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化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。

制度の種類	リフォームローン要件	控除期間	特徴	リフォームの種類					
				①耐震	②バリアフリー	③省エネ	④同居対応	⑤長期優良住宅化	①～⑤以外の増改築等工事
投資型減税	ローンの有無によらない	1年	ローンを利用しない場合や、償還期間5年未満のローンの場合でも利用できる。耐震・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工事で優遇税制がある。	○ ▶P.21	○ ▶P.22～23	○ ▶P.24～25	○ ▶P.26～27	○ ▶P.28～29	—
ローン型減税	ローンを利用5年以上の償還期間	5年	ローンの償還期間が5年以上の場合に利用できる。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工事で優遇税制がある。	△ ②、③、④または⑤と併せて行う場合 ▶P.22～29	○ ▶P.22～23	○ ▶P.24～25	○ ▶P.26～27	○ ▶P.28～29	△ ②、③、④または⑤と併せて行う場合 ▶P.22～29
住宅ローン減税	ローンを利用10年以上の償還期間	10年	ローンの償還期間が10年以上の場合に利用できる。	○ ▶P.30～31	○ ▶P.30～31	○ ▶P.30～31	△ 1号工事～3号工事に該当する場合 ▶P.30～31	△ 1号工事～3号工事、4号工事、6号工事に該当する場合 ▶P.30～31	○ ▶P.30～31

固定資産税の減額

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税される税金(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。

③ 耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化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。

①耐震	②バリアフリー	③省エネ	④長期優良住宅化
○ ▶P.21	○ ▶P.22～23	○ ▶P.24～25	○ ▶P.28～29

贈与税の非課税措置 ▶P.32～33をご覧ください

贈与税とは、個人が受けた現金などの贈与に応じて課税される税金(国税)です。平成27年1月1日から平成33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)の個人が親や祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合、一定金額まで贈与税が非課税となります。

登録免許税の特例措置 ▶P.34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30年3月31日までの間に、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が軽減されます。

不動産取得税の特例措置 ▶P.35をご覧ください

不動産取得税とは、不動産の取得に対して課税される税金(地方税)です。平成27年4月1日から平成31年3月31日までの間に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リフォームを行った後、その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の税率が軽減されます。

解説 税制の組み合わせ

減税制度の併用の可否は以下のとおりです。減税制度によって、併用できない場合がありますので注意が必要です。

			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	㊱ バリアフリー	㊲ 省エネ	㊳ 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	○	×	×	×	×	○	○		○	×				
		㊮長期優良住宅化	○	×	×	×	×	○	※	○		×				
㊯住宅ローン減税		○	×	×	×	×	×	×	×	×	×					
固定資産税	㊰耐震	○											×	×	※	
	㊱バリアフリー	○										×		○	×	
	㊲省エネ	○										×	○		※	
	㊳長期優良住宅化	○										※	×	※		

- 表の見方の例
- 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。
 - 耐震リフォームの投資型減税①は、他の投資型減税②・③・④・⑤、ローン型減税⑥・⑦・⑧・⑨及び住宅ローン減税⑩の制度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投資型減税②は、他の投資型減税①・③・④・⑤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⑥は、投資型減税①及び他のローン型減税⑦・⑧・⑨と併せて所得税の控除を受けることができます。
 - 住宅ローン減税⑩は、耐震リフォーム投資型減税①と併せて所得税の控除を受けることができます。
 - 固定資産税の減額はバリアフリーリフォーム⑫と省エネリフォーム⑬と長期優良住宅化リフォーム⑭とは併用できますが、これらと耐震リフォーム⑪を同じ年に併用することはできません。
- ※長期優良住宅化リフォームの投資型減税⑤は、耐震リフォーム①または省エネリフォーム③と併せて工事を行う必要があります。
長期優良住宅化リフォームのローン型減税⑩は、省エネリフォーム⑦と併せて工事を行う必要があります。
長期優良住宅化リフォームの固定資産税⑭は、耐震リフォーム⑪または省エネリフォーム⑬と併せて工事を行う必要があります。

◆ 制度の併用例

併用例	最大控除額	
所得税（投資型） ①+②+③+④	95万円（105万円）※1※2	1年分
所得税（ローン型） ⑤+⑥+⑦	総額62.5万円※2	5年分
固定資産税 ⑧+⑨	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P.37をご覧ください。

この冊子の平成25年9月版 http://www.j-reform.com/publish/book_guidebook25.html

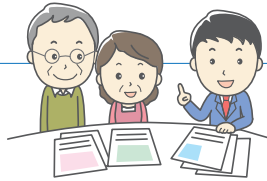
解説 減税制度利用の流れ

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、それぞれの税により市区町村や税務署への申告が必要で、それぞれ提出する書類は異なります。あらかじめ確認しておきましょう。

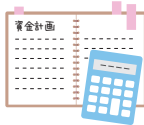
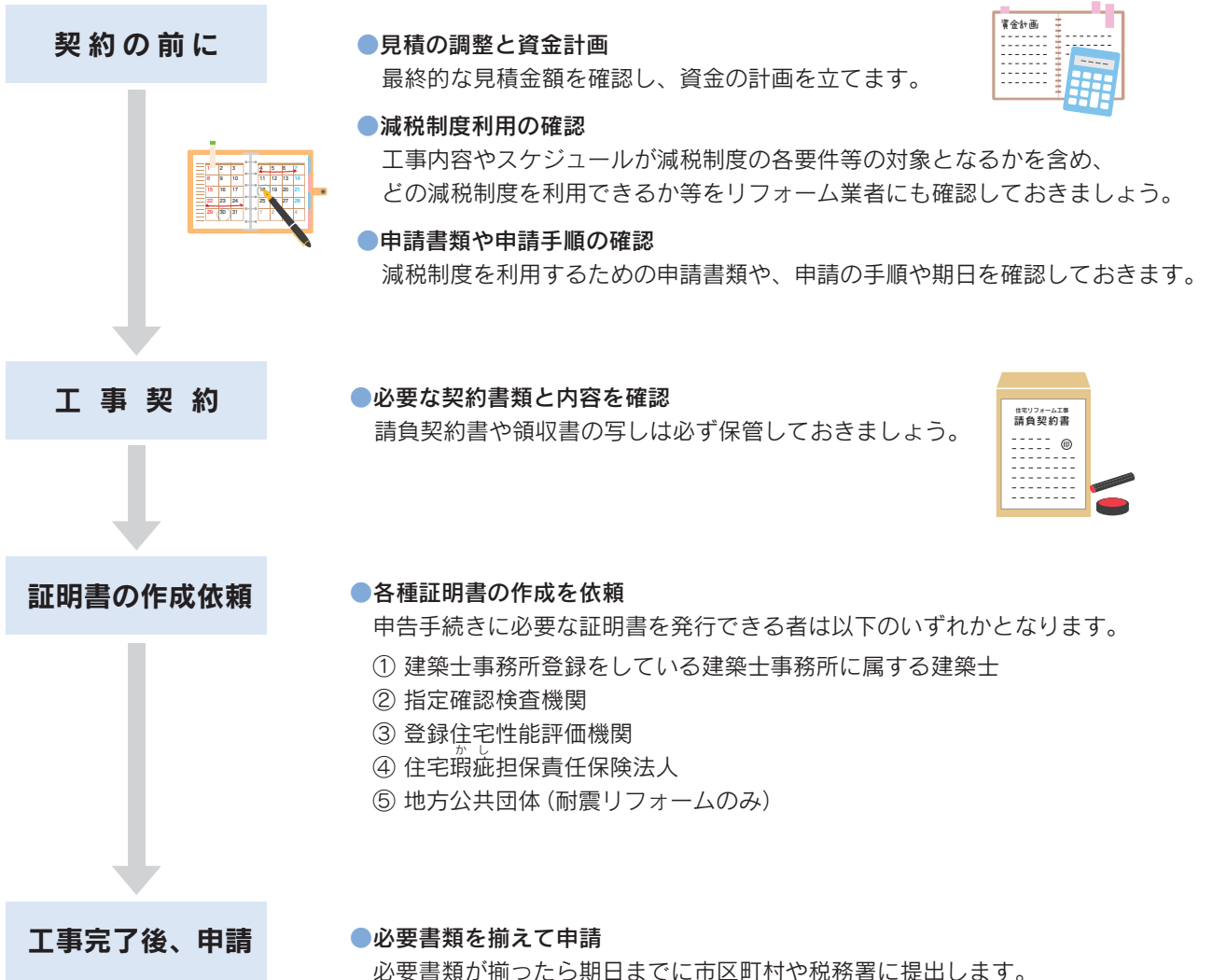
詳しくは

スケジュールについて → 「優遇税制の期限」▶P.36

提出する書類について → 「申告に必要な各種証明書の手続き例」▶P.37



減税制度を利用するための流れ



減税制度①

所得税の控除
固定資産税の減額

減税制度の対象となる工事には、耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応・長期優良住宅化等のリフォームがあります。それぞれ適用要件を満たす改修工事を行った場合、所得税の控除を受けることができます。また、工事完了後3ヶ月以内に所在する市区町村へ申告することで固定資産税の減額（同居対応リフォーム除く）も受けることができます。



減税制度① 所得税の控除、固定資産税の減額

耐震リフォーム

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*を行うことで、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

※建築基準法施行令（昭和25年政令第338号）第3章及び第5章の4の規定に適合する改修、または地震に対する安全性に係る基準に適合する改修

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除 投資型減税	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		○

住宅等の要件

要 件	所得税の控除 投資型減税	固定資産税 の減額
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 (改修工事前は現行の耐震基準に適合しないものであること)	○	
昭和57年1月1日以前から存在する住宅であること		○

所得税・投資型減税

最大控除額：25万円

優遇税制 耐震改修促進税制（所得税・投資型減税）

制度期間 改修工事を完了した日が平成18年4月1日～平成33年12月31日

一定の耐震リフォームをする際、ローン利用の有無にかかわらず利用できる制度。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。

控除に関する要件

控 除 期 間 1年 改修工事を完了した日の属する年分

控 除 額 ※1 = 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※2－補助金等※3
② 250万円※4（控除対象限度額）

※1 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。

※2 複数の工事を行う場合は、国が定めた工事ごとの標準的な費用の額の合計額が、当該標準的な費用の額となります。

※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	組み合わせ例	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＋同居対応	950万円（太陽光発電設備を設置した場合は1,050万円）
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）

固定資産税の減額

減額：1/2を軽減

工事完了期間 平成18年1月1日～平成30年3月31日

一定の要件を満たした耐震リフォームをすることで、固定資産税の減額を受けることができます。同じ年でのバリアフリーリフォーム、省エネリフォームによる固定資産税の減額と併用はできません。

工事完了期間	減額期間	軽減額
平成18年1月～平成30年3月31日	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。

併用できる所得税、固定資産税減税制度



バリアフリー
リフォーム

▶P.22



省エネ
リフォーム

▶P.24



同居対応
リフォーム

▶P.26



長期優良住宅化
リフォーム

▶P.28

他の所得税
減税制度

住宅ローン
減税

▶P.30

他の税金の減税制度

贈与税 の非課税措置

▶P.32

登録免許税 の特例措置

▶P.34

不動産取得税 の特例措置

▶P.35



減税制度① 所得税の控除、固定資産税の減額

バリアフリーリフォーム

高齢者や障がい者等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※を行うことで、所得税の
控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

※高齢者等居住改修工事等（対象となる工事欄に記載）

所得税・ローン型減税

最大控除額： **62.5万円**

優遇税制 バリアフリー改修促進税制(所得税・ローン型減税) **制度期間** 改修後の居住開始日が平成19年4月1日～平成33年12月31日

一定のバリアフリーリフォームをする際、ローン利用をした場合のみに利用できる制度。償還期間(返済期間) 5年以上が対象です。

控除に関する要件

控 除 期 間

改修後、居住を開始した年から**5年**

控 除 額※1

= **① ①、②のいずれか少ない額** × **2%**

例えば、改修後の居住
開始日が平成26年4月
1日～平成33年12月31
日の控除額計算方法

- ① 対象となるバリアフリー改修工事費用**※2－**補助金等**※3
② 250万円※4（控除対象限度額）

+ **㊥ ①以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高** × **1%**

控除対象限度額（㊤+㊥）：1,000万円

- ※1 平成26年3月31日までに居住を開始した場合には、平成25年9月版をご覧ください。
※2 年末ローン残高が㊥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。
※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	組み合わせ例	控除対象限度額
8%	バリアフリーのみ／バリアフリー＋省エネ＋同居対応	250万円
5%	バリアフリーのみ／バリアフリー＋省エネ	200万円

固定資産税の減額

減額： **1/3を軽減**

工事完了期間 平成19年4月1日～平成30年3月31日

一定の要件を満たしたバリアフリーリフォームをすることで、固定資産税の減額を受けることができます。同じ年での省エネリフォームの固定資産税の減額と併用可能です。

工事完了期間	減額期間	軽減額
平成19年4月～平成30年3月31日	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）

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
	投資型減税	ローン型減税	
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	○	○	○
バリアフリー改修の標準的な工事費用相当額※1から補助金等※2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※2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）	○	○	

※1 複数の工事を行う場合は、国が定めた工事ごとの標準的な費用の額の合計額が、当該標準的な費用の額となります。

※2 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。

住宅等の要件

要 件	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
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 ① 50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 ④ 65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 ① 65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	○	○	○
平成19年1月1日以前から存在する住宅または、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）			○

所得税・投資型減税

最大控除額： **20万円**

優遇税制 バリアフリー特定改修工事特別控除制度 (所得税・投資型減税) **制度期間** 改修後の居住開始日が平成21年4月1日～平成33年12月31日

一定のバリアフリーリフォームをする際、ローン利用の有無にかかわらず利用できる制度。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。

控除に関する要件

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。

控 除 額※1

= **①、②のいずれか少ない額** × **10%**

例えば、改修後の居住
開始日が平成26年4月
1日～平成33年12月31
日の控除額計算方法

- 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－補助金等**※2
② 200万円※3（控除対象限度額）

- ※1 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。
※2 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。
※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	組み合わせ例	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＋同居改修	700万円（太陽光発電設備を設置した場合は800万円）
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）



減税制度① 所得税の控除、固定資産税の減額

省エネリフォーム

既存住宅における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※を行うことで、所得税の
控除・固定資産税の減額措置が受けられます。
※断熱改修工事等（対象となる工事欄に記載）

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
	投資型減税	ローン型減税	
下の①の改修工事または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は必須）	○※3		
下の①の改修工事または①とあわせて行う②の改修工事のいずれか（①は必須）		○※3	○ ①は「全ての居室の全ての窓」との要件はない
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	○	○	○
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ること		○	
省エネ改修の標準的な工事費用相当額※1から補助金等※2を控除した額が50万円超であること（③、④を含む）	○		
対象となる省エネ改修工事費用から補助金等※2を控除した額が50万円超であること（③、④は含まない）		○	○
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）	○	○	

※1 複数の工事を行う場合は、国が定めた工事ごとの標準的な費用の額の合計額が、当該標準的な費用の額となります。
※2 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。
※3 住宅性能評価書等により、改修後に一定の省エネ性能が確保される場合は、「全ての居室の全ての窓」の改修を行う必要はありません。（平成29年4月以降に居住した場合に限る）

改修工事の種類 ①全ての居室の全ての窓の断熱工事 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

住宅等の要件

要 件	所得税の控除		固定資産税 の減額
	投資型減税	ローン型減税	
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）			○

所得税・投資型減税

最大控除額：25万円

優遇税制 省エネ特定改修工事特別控除制度（所得税・投資型減税） 制度期間 改修後の居住開始日が平成21年4月1日～平成33年12月31日

一定の省エネリフォームをする際、ローン利用の有無にかかわらず利用できる制度。必須となるのは、全ての居室※の全ての窓の断熱改修工事。（平成29年4月以降に居住し、住宅性能評価書等により、改修後に一定の省エネ性能が確保される場合は、「全ての居室の全ての窓」の改修を行う必要はありません。）また、太陽光発電設備の設置工事、ガスや燃料電池などのエネルギーに係る設備工事などにおいても、一定基準を満たすことで控除が受けられます。

※居室とは、建築基準法第2条第4号に規定する居住のために継続的に使用する室（居間・食事室・居間兼食事室・食事室兼調理室・居間兼食事室兼調理室・寝室・応接室・書斎・その他これに類するもの）

控除に関する要件

控 除 期 間 1年 改修後、居住を開始した年分のみ

控 除 額 ※1 = ①、②のいずれか少ない額 × 10%

例えば、改修後の居住開始日が平成26年4月1日～平成33年12月31日の控除額計算方法

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－補助金等※2
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 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。
※2 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。
※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	組み合わせ例	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）
	省エネ＋同居対応	500万円（太陽光発電設備を設置した場合は600万円）
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	

所得税・ローン型減税

最大控除額：62.5万円

優遇税制 省エネ改修促進税制（所得税・ローン型減税） 制度期間 改修後の居住開始日が平成20年4月1日～平成33年12月31日

一定の省エネリフォームをする際、ローン利用をした場合のみに利用できる制度。必須となるのは、全ての居室の全ての窓の断熱改修工事。（平成29年4月以降に居住し、住宅性能評価書等により、改修後に一定の省エネ性能が確保される場合は、「全ての居室の全ての窓」の改修を行う必要はありません。）償還期間（返済期間）5年以上が対象です。

控除に関する要件

控 除 期 間 改修後、居住を開始した年から5年

控 除 額 ※1 = ① ①、②のいずれか少ない額 × 2%

例えば、改修後の居住開始日が平成26年4月1日～平成33年12月31日の控除額計算方法

① 対象となる省エネ改修工事※2費用※3－補助金等※4
② 250万円※5（控除対象限度額）

+ ④ ①以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高 × 1%

控除対象限度額（④＋⑤）：1,000万円

※1 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。
※2 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（外皮のみ）相当に上がると認められる工事。
※3 年末ローン残高が⑦の①省エネ改修工事費用未滿となった場合でも、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 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。
※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	組み合わせ例	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＋同居対応	
5%	省エネのみ	200万円
	バリアフリー＋省エネ	

固定資産税の減額

減額：1/3を軽減

工事完了期間 平成20年4月1日～平成30年3月31日

一定の要件を満たした省エネリフォームをすることで、固定資産税の減額を受けることができます。所得税の控除とは違い、全ての居室の全ての窓の改修を要件とはしていません。同じ年でのバリアフリーリフォームの固定資産税の減額と併用可能です。

工事完了期間	減額期間	軽減額
平成20年4月～平成30年3月31日	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）

併用できる所得税、固定資産税減税制度



耐震
リフォーム

▶P.21



バリアフリー
リフォーム

▶P.22



同居対応
リフォーム

▶P.26



長期優良住宅化
リフォーム

▶P.28

他の所得税 減税制度

住宅ローン
減税

▶P.30

他の税金の減税制度

贈与税 の非課税措置

▶P.32

登録免許税 の特例措置

▶P.34

不動産取得税 の特例措置

▶P.35



減税制度① 所得税の控除、固定資産税の減額

同居対応リフォーム

親、子、孫の世代間での子育てをはじめ助け合いがしやすい住宅環境を整備する三世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※を行うことで、所得税の控除・固定資産税の減額措置が受けられます。

※同居対応改修工事等（対象となる工事欄に記載）

対象となる工事

工事の内容	所得税の控除	
	投資型減税	ローン型減税
次の①～④のいずれかに該当する工事であること ①調理室の増設（ミニキッチン※ ¹ でも可。ただし改修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） ②浴室の増設（浴槽がないシャワー専用の浴室でも可。ただし改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る） ③便所の増設 ④玄関の増設	○	○
対象となる同居対応改修の標準的な工事費用相当額※ ² から補助金等※ ³ を控除した額が50万円超であること	○	
対象となる同居対応改修工事費用から補助金等※ ³ を控除した額が50万円超であること		○
改修工事後、その者の居住の用に供する部分に調理室、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	○	○

※¹ 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）をいいます。

※² 複数の工事を行う場合は、国が定めた工事ごとの標準的な費用の額の合計額が、当該標準的な費用の額となります。

※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。

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			工事後	
	箇所数			箇所数
調理室	1	→	2	対象 調理室、便所の増設工事で、 工事後、各々2箇所あるため○
浴室	1		1	
便所	1		2	
玄関	1		1	

事例2

工事前			工事後	
	箇所数			箇所数
調理室	1	→	2	対象 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○
浴室	1		1	
便所	2		2	
玄関	1		1	

事例3

工事前			工事後	
	箇所数			箇所数
調理室	1	→	2	対象 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○
浴室	1		1	
便所	2		2 (改修)	
玄関	1		1	

対象外 便所の改修工事であるため×

住宅等の要件

要件	所得税の控除	
	投資型減税	ローン型減税
自らが所有し、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	○	○

所得税・投資型減税

最大控除額：25万円

優遇税制 同居対応特定改修工事特別控除制度（所得税・投資型減税） 制度期間 改修後の居住開始日が平成28年4月1日～平成33年12月31日

ローン利用の有無にかかわらず利用できる制度。

控除に関する要件

控除期間 1年 改修後、居住を開始した年分のみ

控除額※¹ = ①、②のいずれか少ない額 × 10%

- 国土交通大臣と財務大臣が定める同居対応改修の標準的な工事費用相当額－補助金等
- 250万円※¹（控除対象限度額）

※¹ 工事費用にかかる消費税率8%として、以下のとおりの控除対象限度額となります。

工事費用にかかる消費税率	組み合わせ例	控除対象限度額
8%	同居対応のみ	250万円
	バリアフリー＋同居対応	450万円

所得税・ローン型減税

最大控除額：62.5万円

優遇税制 同居対応改修促進税制（所得税・ローン型減税） 制度期間 改修後の居住開始日が平成28年4月1日～平成33年12月31日

ローン利用をした場合のみに利用できる制度。償還期間（返済期間）5年以上が対象です。

控除に関する要件

控除期間 改修後、居住を開始した年から5年

控除額※¹ = ① ①、②のいずれか少ない額 × 2%

- 対象となる同居対応改修の工事費用※¹－補助金等※²
- 250万円※³（控除対象限度額）

+ ④ ④以外の改修工事費用相当分の年末ローン残高 × 1%

控除対象限度額（①＋④）：1,000万円

※¹ 年末ローン残高が、④の①同居対応改修の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可能。

※² 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。

※³ 工事費用にかかる消費税率8%は、以下のとおりの控除限度額となる。

工事費用にかかる消費税率	組み合わせ例	控除対象限度額
8%	同居対応のみ	250万円
	バリアフリー＋省エネ＋同居対応	

併用できる所得税、固定資産税減税制度



耐震
リフォーム

▶P.21



バリアフリー
リフォーム

▶P.22



省エネ
リフォーム

▶P.24



長期優良住宅化
リフォーム

▶P.28

他の所得税 減税制度

住宅ローン
減税

▶P.30

他の税金の減税制度

贈与税 の非課税措置

▶P.32

登録免許税 の特例措置

▶P.34

不動産取得税 の特例措置

▶P.35



減税制度① 所得税の控除、固定資産税の減額

長期優良住宅化リフォーム

省エネ性能向上や長寿命化をめざしたリフォーム。耐震リフォーム（▶P.21）または省エネリフォーム（▶P.24）と併せて※一定の要件を満たした耐久性向上改修工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、所得税の控除が受けられます。また、耐震リフォームや省エネリフォームを行い、増改築による長期優良住宅認定を受けた場合、固定資産税の減額措置が受けられます。
※所得税・ローン型減税では省エネリフォームと併せることが条件。

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
	投資型減税	ローン型減税	
次の①～⑩のいずれかに該当する工事（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	○	○	
一定の耐震改修（▶P.21）または一定の省エネ改修工事（▶P.24）と併せて行うこと	○		○
一定の省エネ改修工事（▶P.24）と併せて行うこと		○	
住宅ローン減税の第1号工事から第3号工事（▶P.30）までのいずれかに該当すること		○	
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（適合すべき基準の詳細については平成29年国土交通省告示第279号別表をご確認ください。）	○	○	
行った耐震改修、省エネ改修、耐久性向上改修のそれぞれについて工事費用（補助金等※1の交付がある場合には、当該補助金等の額を除いた後の金額）の合計額が50万円を超えること	○	○	○

[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

※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。

住宅等の要件

要 件	所得税の控除		固定資産税の減額
	投資型減税	ローン型減税	
工事を行った者が主として居住の用に供する家屋であること	○	○	
工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること	○	○	
床面積が50㎡以上であること	○	○	○
店舗等併用住宅の場合は、床面積の1／2以上が居住用であること	○	○	○
合計所得金額が3,000万円以下であること	○	○	

所得税・投資型減税

耐震または省エネ＋耐久性向上の場合

最大控除額：25万円

耐震＋省エネ＋耐久性向上の場合

最大控除額：50万円

優遇税制 耐久性向上特定改修工事特別控除制度（所得税・投資型減税）

制度期間 改修後の居住開始日が平成29年4月1日～平成33年12月31日

一定の耐久性向上改修工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、ローン利用の有無にかかわらず利用できる制度。一定の耐震リフォームまたは一定の省エネリフォーム工事と併せて行うことが条件となります。

控除に関する要件

控 除 期 間

1年 改修後、居住を開始した年分のみ

控 除 額

= ①、②のいずれか少ない額 × 10%

- 下記表の組み合わせ例の各工事について国土交通大臣が定める標準的な工事費用相当額－補助金等※1
- 下記表の該当する控除対象限度額

※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。

組み合わせ例	控除対象限度額
耐震または省エネ＋耐久性向上	250万円（省エネ改修工事と併せて太陽光発電設備設置工事を併せて行った場合は350万円）
耐震＋省エネ＋耐久性向上	500万円（省エネ改修工事と併せて太陽光発電設備設置工事を併せて行った場合は600万円）
バリアフリー＋同居対応＋耐震＋省エネ＋耐久性向上	950万円（省エネ改修工事と併せて太陽光発電設備設置工事を併せて行った場合は1,050万円）です。

所得税・ローン型減税

最大控除額：62.5万円

優遇税制

耐久性向上改修促進税制（所得税・ローン型減税）

制度期間

改修後の居住開始日が平成29年4月1日～平成33年12月31日

一定の耐久性向上改修工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、ローン利用をした場合のみに利用できる制度。一定の省エネリフォーム工事と併せて行うことが条件となります。償還期間（返済期間）5年以上が対象です。

控除に関する要件

控 除 期 間

改修後、居住を開始した年から5年

控 除 額

= ① ①、②のいずれか少ない額 × 2%

- 対象となる省エネ改修工事費用＋耐久性向上改修工事費用※1－補助金等※2
- 250万円（控除対象限度額）

+ ㊦ ㊦以外の改修工事費用相当部分の年末ローン残高 × 1%

控除対象限度額（㊦＋㊦）：1,000万円

※1 年末ローン残高が㊦の①長期優良住宅化改修工事費用未済となった場合でも、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。

※2 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。

組み合わせ例	控除対象限度額
省エネ＋耐久性向上	250万円

固定資産税の減額

減額：2/3を軽減

工事完了期間

平成29年4月1日～平成30年3月31日

一定の耐震リフォームまたは一定の省エネリフォーム工事を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、固定資産税の減額が受けられます。

工事完了期間	減額期間	軽減額
平成29年4月～平成30年3月31日	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2/3を軽減 （1戸あたり家屋面積120㎡相当分まで）

※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を行い、増改築による長期優良住宅の認定を受けた場合、工事完了の翌年度分が2/3、翌々年度分が1/2軽減となる。

併用できる所得税、固定資産税減税制度



耐震
リフォーム

▶P.21



バリアフリー
リフォーム

▶P.22



省エネ
リフォーム

▶P.24



同居対応
リフォーム

▶P.26

他の所得税減税制度

住宅ローン
減税

▶P.30

他の税金の減税制度

贈与税 の非課税措置

▶P.32

登録免許税 の特例措置

▶P.34

不動産取得税 の特例措置

▶P.35

所得税の控除

住宅ローン減税

最大控除額：**400万円**

優遇税制

住宅借入金等特別控除

制度期間

改修後の居住開始日が平成21年4月1日～平成33年12月31日



耐震、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、またはそれ以外の増改築工事でも利用できます。

「投資型減税」「ローン型減税」のほかに、所得税額の控除には、「住宅ローン減税」があります。一定の要件を満たした増改築の工事を行う際のリフォームローン等で、償還期間(返済期間)が10年以上のときに制度の適用を受けることができます。年末のローン残高の1%が所得税から10年間控除されます。「投資型減税」の耐震リフォーム及び「固定資産税の減額」における耐震リフォーム、バリアフリーリフォーム、省エネリフォーム、長期優良住宅化リフォームとの併用が可能です。

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 マンションの場合で、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 居室・調理室・浴室・便所・その他の室(洗面所・納戸・玄関・廊下)のいずれかの床または壁の全部についての修繕・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または模様替
- 第5号工事 バリアフリー改修工事(以下①～⑧のいずれかの工事)
- ①通路または出入口の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室の改良 ④便所の改良
- 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
- 第6号工事 省エネ改修工事(改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①または①の工事で併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。)
- ①窓の断熱性を高める工事または日射遮蔽性を高める工事 ②天井及び屋根の断熱改修
- ③壁の断熱改修 ④床の断熱改修

対象となる改修工事費用から補助金等※1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(併用住宅の場合)

※1 国または地方公共団体から補助金または交付金その他これらに準じるもの。

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(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

中古住宅を取得する場合の建物要件

- 1 耐火建築物は築25年以内の建物
- 2 ①以外の建築物は築20年以内の建物
- 3 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」(住宅の取得の前日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」(住宅の取得の前日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証明書」(住宅の取得の前日2年以内に締結されたもの)
- 4 現行の耐震基準に適合しない中古住宅を取得後、耐震改修工事を行う場合、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(家屋の引き渡し前まで)
 - 手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける(入居前まで)

控除に関する要件

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※1
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33年12月	4,000万円※2			400万円※2	13.65万円※2 (前年課税所得×7%)

控除期間	改修後、居住を開始した年から 10年 (償還期間10年以上のリフォームローンを対象)
控除額	リフォームローン等の年末残高－補助金等※3 × 1%

※1 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、その分が翌年度の個人住民税から控除されます。

※2 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。

※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。

よくあるご質問 リフォームの減税制度 Q&A (抜粋)



- 耐震リフォーム減税**
- 標準工事費用相当額の「基礎、壁および屋根に係るもの以外の耐震改修」とは何ですか？**
- 制震工事、免震工事等となります。
- バリアフリーリフォーム減税**
- 浴室の面積を広げた場合、床面積は浴室全体でみてよいですか？**
- 標準的な工事費用相当額の計算においては、単位当たりの金額に施工面積を掛けることになっています。面積を広げるに当たり、浴室全体を施工していれば施工後の浴室全体の面積を施工面積と見ることになります。
- 省エネリフォーム減税**
- ガラス交換とサッシ交換等、種類が混在しているときの工事費の計算方法はどのように行えばよいですか？**
- 床面積を按分して行います。
- 控除の対象額を教えてください。**
- 投資型の場合、控除対象限度額は250万円となり、ローン型の場合、控除対象限度額は「特定断熱改修250万円(控除対象限度額)」+「その他の改修工事費用の年末ローン残高」の合計が1,000万円までとなります。
- 詳しくは、省エネリフォームのローン型減税(▶P25)をご確認ください。
- 住宅ローン減税**
- 第1号から第6号工事に含まれない工事は何ですか？**
- 次の工事は含まれません。 ●屋根・外壁の塗装工事は単体工事では不可。第1号工事と同時に行う場合は可。 ●太陽光発電設備の単体の設置工事 ●第1号から第6号工事を行っていない場合の設備の取替のみの工事
- ローンと現金で工事を行いました、工事に要した費用の額には両方書き込んでよろしいですか？**
- 増改築等工事証明書の記入にあたっては、現金とローンの区別はないので、改修工事費用を全額を記入します。税務署の計算明細書で、ローン残高と改修工事金額のいずれか少ない額を記入することになります。
- その他**
- 住宅ローン減税を受けている期間に(翌年に)、投資型バリアフリー・省エネや、ローン型減税の控除を受けられますか？**
- 住宅ローン減税(住宅取得またはリフォーム)を受けている期間に、翌年以降新たなリフォームを行って投資型バリアフリー・省エネ、ローン型バリアフリー・省エネ減税の控除を受けることはできません。

※詳しくは当協議会ホームページから「リフォームの減税制度」等でご確認ください。→ <http://www.j-reform.com/zeisei/>

併用できる所得税減税制度



耐震リフォーム
※投資型のみ
▶P.21

併用できる固定資産税減税制度



耐震
リフォーム
▶P.21



バリアフリー
リフォーム
▶P.22



省エネ
リフォーム
▶P.24



長期優良住宅化
リフォーム
▶P.24

他の税金の減税制度

贈与税 の非課税措置 ▶P.32

登録免許税 の特例措置 ▶P.34

不動産取得税 の特例措置 ▶P.35

減税制度②

贈与税
の非課税措置

平成27年1月1日から平成33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）の個人が親や祖父母（など）※1から住宅取得等資金（新築もしくは、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。

① 住宅取得等資金

贈与する人：父母、祖父母（など）※1



- 直系尊属であること

贈与を受ける人：子、孫（など）※2



- 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
- 贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること
- 贈与年の翌年3月15日までに、住宅取得等資金の全額を充てて増改築等を行い、その家屋に居住すること

贈与

※1 相続時精算課税：父母、祖父母 / 暦年課税：父母、祖父母などの直系尊属

※2 相続時精算課税：子、孫 / 暦年課税：子、孫など

② 非課税枠

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方※1	
	質の高い住宅※2	左記以外の住宅（一般）	質の高い住宅	左記以外の住宅（一般）
平成27年	—	—	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～31年3月	—	—	1,200万円	700万円
平成31年4月～32年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
平成32年4月～33年3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
平成33年4月～33年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

※1 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得した方等。

※2 質の高い住宅とは、①省エネルギー性の高い住宅（断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4以上）、②耐震性の高い住宅（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）、③バリアフリー性の高い住宅（高齢者等配慮対策等級3以上）のいずれかの性能を満たす住宅。

③ 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおり。

・平成31年4月～32年3月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方：質の高い住宅：3,000万円、左記以外の住宅（一般）：2,500万円

・その他の期間に契約を行う方：質の高い住宅：1,500万円、左記以外の住宅（一般）：1,000万円

また、床面積の上限要件（240㎡）は引き続き課さない。

④ 平成31年3月以前に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能。

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

③ 2,500万円（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

特別控除枠を超える贈与については一律20%の税率で税額を計算

〈納付税額〉 課税価格（①－②－③） × 20%

暦年課税

贈与を受けた年ごとに贈与税を納税する方法

④ 110万円（基礎控除額）

【特例贈与財産用】

区分	200万円以下	400万円以下	600万円以下	1,000万円以下	1,500万円以下	3,000万円以下	4,500万円以下	4,500万円超
特例税率	10%	15%	20%	30%	40%	45%	50%	55%
控除額	—	10万円	30万円	90万円	190万円	265万円	415万円	640万円

基礎控除後の課税価格に応じた税率で税額を計算

〈納付税額〉 課税価格（①－②－④） × 税率 － 控除額

贈与を受ける者がどちらかを選択

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 マンションの場合で、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 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下）のいずれかの床または壁の全部についての修繕・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または模様替

第5号工事 バリアフリー改修工事（以下①～⑧のいずれかの工事）

① 通路または出入口の拡幅 ② 階段の勾配の緩和 ③ 浴室の改良 ④ 便所の改良

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

第6号工事 省エネ改修工事（改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①または①の工事と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。）

① 窓の断熱性を高める工事または日射遮蔽性を高める工事 ② 天井及び屋根の断熱改修

③ 壁の断熱改修 ④ 床の断熱改修

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、居住する住宅であること

増改築等後の床面積が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

中古住宅を取得する場合の建物要件

① 耐火建築物は築25年以内の建物

② ①以外の建築物は築20年以内の建物

③ 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」（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）

④ 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（家屋の引渡しまで）

・手続き②「耐震基準適合証明書」等を受ける（贈与年の翌年3月15日まで）

減税制度③

登録免許税の特例措置

平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に、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特定の増改築等が行われた既存住宅を取得し、居住した場合には、取得後1年以内に登記を受けけるものに限り、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

- 次の第1号～第7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 マンションの場合で、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 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・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 一定の耐震基準に適合させるための修繕または模様替
- 第5号工事 バリアフリー改修工事（以下①～⑧のいずれかの工事）
① 通路または出入口の拡幅 ② 階段の勾配の緩和 ③ 浴室の改良 ④ 便所の改良
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
- 第6号工事 省エネ改修工事（改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①または①と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。）
① 窓の断熱性を高める工事または日射遮蔽性を高める工事 ② 天井及び屋根の断熱改修
③ 壁の断熱改修 ④ 床の断熱改修
- 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（既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されたものに限る）

次のいずれにも該当すること
「対象となる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％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：① 耐火建築物は築25年以内の建物
② ①以外の建築物は築20年以内の建物
③ 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」（住宅の取得の日前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」（住宅の取得の日前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」（住宅の取得の日前2年以内に締結されたもの）

ホームページ

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

国土交通省 ホームページ TOP

住宅・建築

サイドメニュー「住宅税制」

「各税制の概要」

http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr2_000011.html

住宅リフォーム推進協議会 リフォームの減税制度 検索

住宅リフォーム推進協議会 ホームページ TOP

トップメニュー「リフォームの減税制度」

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

減税制度④

不動産取得税の特例措置

平成27年4月1日から平成31年3月31日までの間に、宅地建物取引業者が既存住宅を買取りし、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、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軽減されます。

具体的には、宅地建物取引業者に課される不動産取得税額から当該住宅の築年月日に応じた以下の額に税率を乗じて得た額を減額します。

築年月日	控除額（万円）	築年月日	控除額（万円）
平成9年4月1日～	1,200	昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000	昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450	昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420	昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100

対象となる工事

- 次の第1号～第7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 マンションの場合で、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 居室・調理室・浴室・便所・その他の室（洗面所・納戸・玄関・廊下）のいずれかの床または壁の全部についての修繕・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または模様替
- 第5号工事 バリアフリー改修工事（以下①～⑧のいずれかの工事）
① 通路または出入口の拡幅 ② 階段の勾配の緩和 ③ 浴室の改良 ④ 便所の改良
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
- 第6号工事 省エネ改修工事（改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となる工事で、以下の①または①と併せて行う②から④の工事。地域区分毎に要件が異なる。）
① 窓の断熱性を高める工事または日射遮蔽性を高める工事 ② 天井及び屋根の断熱改修
③ 壁の断熱改修 ④ 床の断熱改修
- 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（既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されたものに限る）

次のいずれにも該当すること
「対象となる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％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240㎡以下
- 築 年 数：築10年以上
- 耐 震 性：① 昭和57年1月1日以後に新築された住宅
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）
・「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）
・「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）

解説 優遇税制の期限

優遇税制の期限は制度によって異なりますので、工事着手の前によく確認をしましょう。

優遇税制		平成29年				平成30年				平成31年				平成32年				平成33年				期限	掲載ページ
		3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月		
 耐震リフォーム	所得税 (投資型減税)																					平成33年12月末	P.21
	固定資産税																					平成30年3月末	
 バリアフリーリフォーム	所得税 (投資型減税)																					平成33年12月末	P.22 ~23
	所得税 (ローン型減税)																					平成33年12月末	
	固定資産税																					平成30年3月末	
 省エネリフォーム	所得税 (投資型減税)																					平成33年12月末	P.24 ~25
	所得税 (ローン型減税)																					平成33年12月末	
	固定資産税																					平成30年3月末	
 同居対応リフォーム	所得税 (投資型減税)																					平成33年12月末	P.26 ~27
	所得税 (ローン型減税)																					平成33年12月末	
 長期優良住宅化 リフォーム	所得税 (投資型減税)																					平成33年12月末	P.28 ~29
	所得税 (ローン型減税)																					平成33年12月末	
	固定資産税																					平成30年3月末	
住宅ローン減税	所得税																					平成33年12月末	P.30 ~31
贈与税の非課税措置	贈与税																					平成33年12月末	P.32 ~33
登録免許税の軽減	登録免許税																					平成30年3月末	P.34
不動産取得税の特例措置	不動産取得税																					平成31年3月末	P.35

解説 申告に必要な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。

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

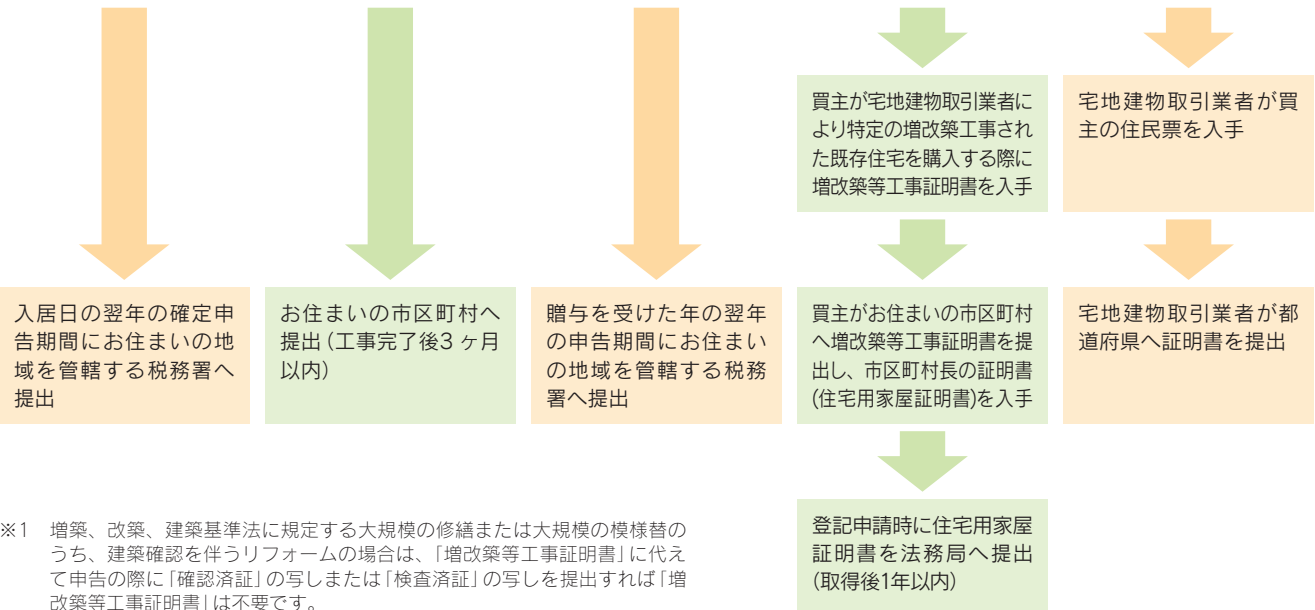
④ 住宅瑕疵担保責任保険法人（所得税、固定資産税は工事完了日〔耐震改修〕または居住開始日〔省エネ、バリアフリー改修〕が平成25年4月1日以後の場合）

⑤ 地方公共団体（所得税、固定資産税の耐震改修のみ対象）

【贈与税の非課税措置について】

増改築等工事第8号工事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	固定資産税の減額	贈与税の非課税措置	登録免許税の特例措置	不動産取得税の特例措置
【耐震】 ＜平成29年3月31日以前＞ ①～⑤が発行する 住宅耐震改修証明書 ＜平成29年4月1日以降＞ ⑤が発行する 住宅耐震改修証明書 ①～④が発行する 増改築等工事証明書 【バリアフリー、省エネ、同居対応、住宅ローン減税】 ＜平成29年3月31日以前＞ ①～④が発行する 増改築等工事証明書 【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】 ＜平成29年4月1日以降＞ ①～④が発行する 増改築等工事証明書	【耐震】 ＜平成29年3月31日以前＞ ①～⑤が発行する 固定資産税減額証明書 ＜平成29年4月1日以降＞ ⑤が発行する 住宅耐震改修証明書 ①～④が発行する 増改築等工事証明書 【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】 ＜平成29年3月31日以前＞ ①～④が発行する 熱損失防止改修工事証明書 【省エネ、長期優良住宅化】 ＜平成29年4月1日以降＞ ①～④が発行する 増改築等工事証明書	増改築等工事証明書 ^{※1} (住宅取得資金の贈与の特例用) ③ 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。	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及び改修工事がされた住宅の不動産所得税の軽減の特例用) ③ 所得税・贈与税とは書式が異なります。 給排水管・雨水の侵入を防止する部分に係る工事を行っている場合、「既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証書」の書類が必要	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及び改修工事がされた住宅の不動産所得税の軽減の特例用) ③ 所得税・贈与税とは書式が異なります。 給排水管・雨水の侵入を防止する部分に係る工事を行っている場合、「既存住宅売買瑕疵担保責任保険の保険付保証書」の書類が必要



※1 増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕また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」の写しまたは「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。

リフォームの融資制度

本誌では耐震・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のページで、税制におけるさまざまな優遇措置を紹介しました。ここでは、リフォーム工事を行う際に利用できるリフォーム融資制度を紹介します。さまざまな種類がありますが、その中で中古住宅取得時に併せて行うリフォームや、高齢者向けのリフォームの融資をご案内します。

住宅金融支援機構 中古住宅取得に併せて行うリフォーム融資のご案内

独立行政法人住宅金融支援機構では、【フラット35（リフォーム一体型）】、【フラット35】リノベといった中古住宅の購入に併せてリフォームを行う等の場合に、資金の借り入れの申し込みを受け付けています。

〈特長〉【フラット35（リフォーム一体型）】中古住宅の購入資金に併せて、リフォーム工事（工事内容の限定無し）の資金の借り入れができます。

【フラット35】リノベ 中古住宅を購入して性能向上リフォームを行う場合や、性能向上リフォームを行った住宅を購入した場合に一定期間の金利を引き下げます。

▶詳しくは独立行政法人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。

ハローフラット35
TEL 0120-0860-35
受付時間 9:00～17:00（祝日、年末年始を除く）
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.flat35.com>

住宅金融支援機構 高齢者向け返済特例のご案内

高齢者向け返済特例は満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となり、ご負担を低く抑えられます。

〈特長2〉元金は申込ご本人（連帯債務者を含むすべてのお借入者）が亡くなったときに、相続人が一括で返済するか、あらかじめ担保提供された建物・土地の処分により返済します。

●融資限度額……1,000万円

※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。
※割賦返済（元利均等返済・元金均等返済）もご利用いただけます。

▶詳しくは独立行政法人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。

ハローフラット35
TEL 0120-0860-35
受付時間 9:00～17:00（祝日、年末年始を除く）
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>

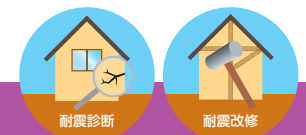
リフォームの補助制度

国や地方公共団体などではリフォームの際に活用できるさまざまな補助、助成制度があり、例えば介護のためのバリアフリーリフォームや同居対応リフォーム、省エネ性能を高めるリフォームが対象になります。そんな国や地方公共団体などの補助制度に関する情報を紹介します。

長期優良住宅化リフォーム推進事業

質の高い住宅ストックの形成及び子育てしやすい環境の整備を図るため、既存住宅の長寿命化や三世帯同居など複数世帯の同居の実現に資するリフォームを推進する目的で、国が要件を満たした事業の実施に要する費用の一部について支援する事業です。事業の詳細については、下記のHPに掲載していますのでご覧ください。

ホームページ http://www.kenken.go.jp/chouki_r/



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。

介護保険法にもとづく住宅改修費の支給

介護保険においては、要支援及び要介護の認定を受けた方の一定の住宅改修（段差の解消や手すりの設置等）に対し、20万円まで（1割または2割自己負担）支給します。詳しくはお住まいの市区町村までお問い合わせください。

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、または制度内容で検索できます。一般社団法人住宅リフォーム推進協議会のホームページで確認できます。

「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/>

