

住宅リフォームの減税制度 よくあるお問い合わせ

Q&A

全 般

Q1 各減税制度は補助金と併用できますか。

減税制度と補助制度の併用は可能です。ただし、減税の控除額は、控除対象額から補助金の額を差し引いて計算します。

また、控除対象額から補助金を差し引いた額が、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)。

Q2 工事費は税込み／税抜きのどちらですか。

税込みです。

Q3 工事費は実際にかかった費用で計算するのですか。

減税制度の種類により異なります。

①所得税(リフォーム促進税制)は、工事の内容により次の2種類の工事費用で計算します。

- ・性能向上工事[※]は、国が対象工事毎に定めた「標準的な工事費用相当額」で計算します。
- ・上記の性能向上工事と併せて行うその他の増改築等工事(第1～第6号工事)は、実際にかかった費用で計算します。

※一定の要件を満たす耐震、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

②その他の、所得税(住宅ローン減税)、固定資産税、贈与税、登録免許税、不動産取得税の減税制度は、実際にかかった費用で計算します。

Q4 本工事は昨年12月に完了しましたが、追加工事が今年1月末に完了します。確定申告はいつすればよいですか。

1月1日～12月31日に完了した工事を翌年の確定申告時期(2月～3月)に申告します。今回の場合は、本工事と追加工事をまとめて、追加工事完了の翌年に申告します。

Q5 併用住宅の場合の要件「家屋の床面積50㎡以上」「居住部分が1/2以上」は、床面積が50㎡以上の家屋の1/2以上が居住部分(居住部分が50㎡未満の場合も含む)、という意味ですか。

併用住宅の場合は、リフォーム後の家屋全体の床面積の1/2以上が居住用であり、居住部分が50㎡以上であることが要件です。

Q6 所得税から控除しきれない場合は、個人住民税から控除できますか。 個人住民税から控除できる場合、どのような手続きが必要ですか。

住宅ローン減税では、所得税から控除しきれない場合は、97,500円/年を上限にして住民税から控除されます。

(リフォーム促進税制では、住民税からの控除はありません。)

また、この場合の住民税の控除については、特に手続きをする必要はありません。

Q1 住宅ローン減税の対象工事は何ですか。

対象工事は下記をご覧ください。

<https://www.j-reform.com/zeisei/pdf/zeisei01-shotoku.pdf>

Q2 住宅ローン減税の対象にならない工事は何ですか。

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(システムキッチン、便器、洗面台等)の交換工事。ただし第1号～第6号工事と同時に行う場合で、増改築等工事証明書の証明者が、当該工事と付随性があると判断した場合は対象になります。
- ・単体で行う壁のクロスの張り替え工事。ただし、第1号～第6号工事の壁にかかる対象工事と同時に行う場合で、増改築等工事証明書の証明者が当該工事と付随性があると判断した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必要がないため対象になりません。
- ・外構工事。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。

Q3 第1号工事の対象「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いいですか。

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（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の一種以上について行う過半（1/2超）の修繕（損耗、破損あるいは故障した部分を、既存のものと概ね同じ位置に概ね同じ材料、形状、寸法のものを用いて原状回復を図ること）。
- ・大規模の模様替え：建築物の主要構造部（壁、柱、床、はり、屋根又は階段）の一種以上について行う過半（1/2超）の模様替え（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）。

Q4 外壁と屋根の改修は、第1号工事の大規模修繕または大規模模様替えの対象になりますか。

- ①外壁の外装材のみの改修、カバー工法による改修は、住宅ローン減税等の第1号工事に該当しません。
一方で外装材の改修を行うことで、外壁のすべての材を改修しその改修部分の見付面積が過半となる改修は、住宅ローン減税等の第1号工事に該当します。
 - ②屋根の屋根ふき材のみの改修、カバー工法による改修は、住宅ローン減税等の第1号工事に該当しません。
一方で、屋根ふき材の改修を行うことで、屋根を構成するすべての材を改修しその改修部分の見付面積が過半となる改修は、住宅ローン減税等の第1号工事に該当します。
- * 上記は基本的な考え方を示したものですので、当該工事が建築基準法に規定する大規模修繕および大規模模様替えに該当するかどうか判断に迷う場合には、特定行政庁にご確認ください。

詳細については下記をご覧ください。

・国土交通省 通達 <https://www.mlit.go.jp/common/001723278.pdf>

・国土交通省 参考資料 <https://www.mlit.go.jp/common/001766698.pdf>

Q5 第1号工事と第2号工事の違いは何ですか。

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。

Q6 床の上張り（重ね張り）工事は、第2号または第3号工事の対象になりますか。

面積等の要件を満たし、証明者が修繕または模様替えと判断した場合は対象となります。

Q7 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第2号または第3号工事の対象になりますか。

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。

Q8 ユニットバスの交換工事をしましたが、何号工事の対象になりますか。

要件を満たすユニットバスの交換工事であれば、第5号工事の対象になる可能性があります。また、浴室の床、壁等の全面改修と一体となって行われるユニットバスへの交換であれば、第3号工事の対象となる可能性があります。
(増改築等工事証明書を作成において、第1号～第6号工事の複数の対象になる場合はいずれかに振分けて記入します)

Q9 一部の窓の断熱改修は第6号工事の対象になりますか。

住宅性能評価書または増改築による長期優良住宅の認定通知書により、改修後の住宅全体の断熱等級が現状から1段階相当以上上がる場合には、一部の窓の断熱改修であっても第6号工事の対象となります。

Q10 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。

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。

Q11 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。

「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。今回の場合は親も子供も要件を満たしていないため※申告できません。

※ 親は所有権を持っているが工事費を払っていない、子供は工事費を払っているが所有権を持っていない。

Q12 年齢の要件はありますか。

第1号～第6号工事のいずれも年齢要件はありません。

Q13 ローンと現金で工事を行った場合、証明書の工事費用にはどのように記入すればいいですか。

増改築等工事証明書の記入に当たっては、現金とローンの区別はないので、第1号～第6号工事の対象工事にかかった実際の工事費用の全額を記入します。

税務署の計算明細書には、増改築等工事証明書の工事費用と年末ローン残高のいずれか少ない額を記入します。

Q14 建物が共有名義の場合、どのように控除できますか。

①一つの建物を複数名で所有する場合は、減税の対象となる工事費を持分割合で按分して適用となります※。

②区分登記できる構造の住宅で、各々の所有部分のみ工事をした場合は、その部分の所有者の控除に適用されます。

※上記①について増改築等工事証明書を作成する際は、減税対象の工事費全額を記入します。

税務署の計算明細書に記入する際に、工事金額を各々の持分で按分して適用となります。

Q15 中古住宅取得後に耐震改修を行う場合、「耐震基準適合申請書・仮申請書」は誰が、どこに提出するのですか。

耐震基準適合証明書の発行を依頼するための「耐震基準適合証明申請書・仮申請書」は、住宅取得予定者が証明書の発行者に提出します。住宅取得者は、確定申告時にこの申請書の写しを他の必要書類と共に提出します。

Q16 中古住宅取得に伴う住宅ローン減税とリフォームによる住宅ローン減税の併用は可能ですか。

各々の適用要件を満たしていれば併用は可能です。詳細は税務署でご確認ください。

耐震リフォーム減税（リフォーム促進税制）

Q1 耐震改修を行った場合、所得税のリフォーム促進税制と住宅ローン減税は併用できますか。

各々の要件を満たす場合は、所得税のリフォーム促進税制と住宅ローン減税の両方について申告することができます※1、※2。

※1 併用する場合は、同一の増改築等工事証明書の各々該当する欄に記入します。

※2 リフォーム促進税制の対象の性能向上工事（耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て対応リフォーム）の内、耐震改修以外は住宅ローン減税と併用できません。

Q2 増築に合わせて耐震改修も行いました。リフォーム促進税制の標準的な工事費用相当額を計算するとき、床面積は工事の前、後どちらで計算すればいいですか。

改修後の床面積で計算します。

Q3 標準的な工事費用相当額の「基礎、壁又は屋根に係るもの以外の耐震改修」とは何が対象ですか。

制震工事、免震工事等です。

Q4 昭和58年に新耐震基準で建てられた住宅を耐震改修しました。所得税と固定資産税の減税制度を利用できますか。

所得税の控除は昭和56年5月31日以前に建築された住宅、固定資産税の減額は昭和57年1月1日以前から所在する住宅が対象です。今回の住宅はこれらの要件を満たしていないのでどちらも対象になりません。

Q5 旧耐震基準で建てられた上部構造評点1.0の木造住宅の耐震性能を、耐震改修により評点1.5まで向上させました。所得税と固定資産税の減税を利用できますか。

所得税と固定資産税の減税制度は、木造住宅の場合、上部構造評点1.0未満の住宅を新たに評点1.0以上にする耐震改修が対象です。改修前に評点1.0以上ある住宅における耐震改修は対象になりません。

バリアフリーリフォーム減税（リフォーム促進税制）

Q1 浴室改修だけでも減税の対象になりますか。

所得税の控除（リフォーム促進税制、住宅ローン減税）、固定資産税の減額等、いずれも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。

Q2 ユニットバスの交換工事により、浴室と脱衣室間の段差が小さくなりました。これは対象になりますか。

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、段差を小さくする工事のいずれも対象になります。

Q3 リフォーム促進税制の「浴室の床面積の増加工事」の工事費を計算する際に、単位の「施工面積」は増加部分だけですか。

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。

Q4 簡易設置型の便器手すりは対象になりますか。

工事を伴わない、置き型タイプ等は対象となりません。

Q5 便所改良で、既存洋式便器から洋式節水型便器への交換は対象になりますか。

該当しません。便器については和式便器から洋式便器への変更工事等が対象工事です。

Q6 リフォーム促進税制(所得税)の年齢要件(50歳以上)の判定時期はいつですか。

入居開始年度の年の12月31日の年齢で判断します。

Q7 バリアフリーと省エネの工事をして、リフォーム促進税制(所得税)の申告をする場合、同一証明書に記入していいですか。

同一証明書にまとめて各々該当する欄に記入します。

Q8 固定資産税の減額の申請をする際は増改築等工事証明書が必要ですか。

耐震、省エネ、長期優良住宅化リフォームについては、増改築等工事証明書が必要です。

バリアフリーリフォームについては、物件所在の市町村等にお問合せください。

省エネリフォーム減税 (リフォーム促進税制)

Q1 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。

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。

Q2 窓の断熱改修に関する主な工事要件にはどのようなものがありますか。

・ リフォーム促進税制(所得税、固定資産税)：

外気に接する窓の断熱改修が必須です(「全居室の全窓の断熱改修」の要件はありません)。

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必要です。

・ 住宅ローン減税：第6号工事(省エネ)は、次の2つの場合があります。

①全ての居室の全ての窓の断熱改修を行うこと及び改修後の住宅全体の断熱等性能等級が現段階から1段階相当以上上がると認められること

②居室の窓の断熱改修を行うこと及び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
(住宅性能評価書または増改築による長期優良住宅の認定により証明される場合)

※他に、工事費用や住宅の床面積等の要件がありますのでご確認ください。

Q3 天井、屋根、壁、床の断熱改修の基準はありますか。

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。

※詳しくは下記の資料をご覧ください。

国土交通省 平成28年告示第266号(最終改正：令和6年6月28日号外国国土交通省告示第975号)

「住宅部分の外壁、窓等を通しての熱の損失の防止に関する基準及び一次エネルギー消費量に関する基準」

<https://www.mlit.go.jp/common/001880628.pdf>

Q4 リフォーム促進税制で、ガラス交換とサッシ交換等、工事の種類が混在している場合、標準的な工事費用相当額の計算はどのようにすればよいですか。

各工事について、工事の単価×単位で金額を計算し、その金額に割合(例：ガラス交換をした窓の合計面積/家の窓の合計面積)を乗じて算出します。

※令和6年度より増改築等工事証明書には、これらの計算式ツールが埋め込まれた様式が加わりました。

必要な事項を入力すると、標準的な工事費用相当額を自動計算し、必要な欄に自動入力されるため、手間が軽減されます。

Q5 太陽光発電設備、高効率給湯器(エネファーム、エコキュート等)、高効率エアコンの設置工事をする場合、リフォーム促進税制の対象になりますか。

いずれも単体工事では対象となりません。窓の断熱改修と併せて行うことが必須です。その上で、他の要件も満たしている場合、所得税及び固定資産税の減税制度の対象になります。

Q6 改修前に省エネ基準を満たしている窓について、断熱性能を更に高める省エネ改修を行う場合、対象になりますか。

新たに省エネ基準を満たすための工事が対象です。元々基準を満たしている窓の断熱性能を更に高める工事は対象になりません。

Q7 昨年窓の断熱改修を行い、今年太陽光発電設備を設置した場合は、対象になりますか。

リフォーム促進税制(所得税、固定資産税)では、窓の断熱改修と同年に行われる必要があります。

Q8 リフォーム促進税制(所得税)では、高効率設備機器を2台設置した場合、2台分の金額を計上できますか。

2台設置した場合、標準的な工事費用相当額は2台分で計算します。

Q9 リフォーム促進税制(所得税)では、居室以外の窓の断熱改修は対象になりますか。

断熱性能等の要件を満たす場合、対象になります。

リフォーム促進税制では、住宅の一部の窓を改修した場合、対象工事の単価×単位×割合※により、工事費用を算出します。

※割合：断熱改修をした窓の合計面積 / 住宅全体の窓の合計面積

Q1 減税の申告手続きに必要な各種証明書の発行者とは？

各種証明書と発行者は次の通りです。

【証明書】 ●増改築等工事証明書：下記の①～④のいずれか

※贈与税の非課税措置の500万円加算(質の高い住宅(第8号工事))を申請する場合は②③④に限る

- 住宅耐震改修証明書：下記の⑥
- 耐震基準適合証明書：下記の①～④のいずれか
- 建設住宅性能評価書：下記の③
- 住宅省エネルギー性能証明書：下記の①～④のいずれか
- 住宅用家屋証明書：下記の⑥
- 修繕積立金引上証明書・過去工事証明書：下記の①または⑤
- 管理計画の認定通知書・助言指導内容実施等証明書：下記の⑥

【発行者】 ①建築士事務所登録をしている事務所に属する1級建築士・2級建築士・木造建築士

- 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

Q2 増改築等工事証明書の様式はどこで入手できますか。

- ・令和7年用の様式は当協議会のHPからダウンロードできます。

<https://www.j-reform.com/zeisei/yoshiki.html>

- ・国土交通省HPからは令和元年～令和7年用の様式をダウンロードできます。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000250.html

Q3 所得税の控除と固定資産税の減額は併用できますか。その場合、増改築等工事証明書は複数必要ですか。

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町村等に申告するので、増改築等工事証明書は2部必要になります。

※バリアフリーリフォームに関する固定資産税の減額手続きに必要な書類は、市町村等にご確認ください。

Q4 所得税の控除の申告に必要な増改築等工事証明書は、どの段階で発行するものですか。

増改築等工事証明書の発行は、工事完了後になります。

Q5 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。

必要事項を記入の上、必要なページのみ提出します。記入が必要な箇所や記入方法等は、当協議会HPの各制度の記載例をご参照ください。

Q6 夫婦共有名義で所有する住宅です。共有者各人が所得税の控除を申告する場合、増改築等工事証明書の証明申請者は誰になりますか。

共有者各人の氏名または共有者連名で、同じ内容の増改築等工事証明書を2部入手し、共有者各人で申請します。

Q7 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。

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レ印を付けます。

なお、各号工事内では、該当するもの全てにレ印を付けます。

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？

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)