

# 6

## 住宅を改修した場合の所得税額控除制度

自己の居住用住宅などについて、一定の要件を満たす改修工事を行った場合に、所得税額から一定額が控除される制度があります。このコーナーでは、これらの所得税額控除制度をご紹介します。

\*\*\*\*\*

### ■ 耐震改修工事を行った場合の特例

国民の生活基盤を災害から守り、災害に強い国作りを推進する観点から創設された制度です。建築基準法の現行の耐震基準（昭和56年6月1日施行）を満たさない既存住宅について、現行の耐震基準を満たすように改修工事を行った場合に、その改修工事費用のうち一定額を、工事を行った年分の所得税額から控除できます。

#### (1) 控除額

住宅耐震改修に要した費用の額（平成23年6月30日以降に住宅耐震改修に係る契約を締結している場合は補助金等の額を除きます）とその耐震改修に係る標準的な工事費用相当額（70ページ「一口メモ」参照）のいずれか少ない金額の10%（20万円が上限）。なお、平成26年4月～令和3年12月については、消費税等の税率が8%または10%である場合、次の表の通りとなります。

工事完了年	耐震改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成26年4月～令和3年12月	250万円	10%	25万円

(注) 耐震改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合における耐震改修工事限度額は200万円、控除限度額は20万円となります。

#### (2) 適用要件

- ① 平成18年4月1日から令和3年12月31日までの間に
- ② 昭和56年5月31日以前に建築された家屋で一定のものを
- ③ 建築基準法に基づく現行の耐震基準（昭和56年6月1日施行）に適合させるための耐震改修工事を行った場合

※ 上記のほか、平成23年6月30日以前に住宅耐震改修に係る契約を締結している場合は、住宅耐震のための一定の事業を定めた区域内の家屋であることが必要です。

(注) この制度の適用を受けるためには、確定申告書に明細書、補助金等の額を明らかにする書類（平成23年6月30日以後に改修工事に係る契約を締結している場合）、改修工事費用の額を記載した書類等を添付して、税務署に申告しなければなりません。

\*\*\*\*\*

### ■ 借入金によりバリアフリー改修工事を行った場合の特例

長寿化社会における住宅のバリアフリー化を支援するために創設された制度です。

この制度は、一定の居住者が自己の居住の用に供する家屋について一定のバリアフリー改修工事を含む増改築等（以下「バリアフリー改修工事等」といいます）を行って、その増改築した部分を平成19年4月1日から令和3年12月31日までの

間にその者の居住の用に供したときに、一定の要件の下で、そのバリアフリー改修工事等にあてるために借り入れた住宅借入金等の年末残高(1,000万円を限度)の一定割合を5年間所得税の額から控除できます。

なお、53ページの増改築に係る住宅ローン控除制度との選択適用になります。

**(1) 控除期間・控除額**

① 控除期間……5年間

② 控除額 次のイとロの合計額

イ バリアフリー改修工事費にかかる借入金残高(250万円を限度)×2%

ロ 上記イ以外の工事費にかかる借入金残高×1%

なお、平成26年4月～令和3年12月については、消費税等の税率が8%または10%である場合、次表の通り(これ以外は特定増改築等限度額200万円)となります。

居住年	特定増改築等 限度額	控除率	各年の 控除 限度額	最大 控除額
	その他の 借入限度額	控除率		
平成26年4月 ～令和3年12月	250万円	2.0%	5万円	62.5万円
	750万円	1.0%	7.5万円	

(注)「特定増改築等」とは、省エネ改修工事及びバリアフリー改修工事を行います。

**(2) 適用要件**

① イ.年齢50歳以上の者 ロ.介護保険法の要介護または要支援の認定を受けている者 ハ.障害者である者 ニ.前記ロまたはハに該当する親族や年齢65歳以上の親族と同居している者のいずれかに該当する者が、これらの者の居住する家屋について

② 償還期間5年以上の借入金により

③ 次のいずれかの工事で、その工事費用(補助金等をあてる部分を除く)の合計額が30万円(平成26年4月1日以降に居住の用に供する場合は、50万円)を超えるものを行い

- イ. 廊下または出入口の拡幅
- ロ. 階段の勾配の緩和
- ハ. 浴室改良
- ニ. 便所改良
- ホ. 手すりの設置
- ヘ. 屋内段差の解消
- ト. 出入口の戸の改良工事
- チ. 床表面の滑り止め化

④ その家屋を平成19年4月1日から令和3年12月31日までにその者の居住の用に供した場合

⑤ その他53ページの増改築にかかる住宅ローン控除制度の要件を満たしている場合

(注) この制度の適用を受けるためには、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関または建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が発行をするバリアフリー改修工事等の証明書が必要です。

\*\*\*\*\*

**■借入金により省エネ改修工事を行った場合の特例**

自己が居住する住宅について、借入金で一定の省エネ改修工事を含む増改築を行った場合に、一定の要件の下でその省エネ改修工事にあてるために借り入れた住宅借入金等の年末残高(1,000万円を限度)の一定割合を5年間所得税の額から控除できます。

なお、53ページの増改築にかかる住宅ローン控除制度との選択適用になります。

**(1) 控除期間・控除額**

① 控除期間……5年間

② 控除額 下記のイとロの合計額

イ 特定断熱改修工事等に要した費用にかかる借入金残高(250万円を限度)×2%

ロ 上記イ以外の工事費用にかかる借入金残高×1%

なお、平成26年4月～令和3年12月については、消費税等の税率が8%または10%である場

合、68ページの表の通りとなります。

(注) 改修部位の省エネ性能が平成11年基準（次世代省エネ基準と言われているものです）以上となるなどの要件を満たす必要があります。なお、改修後の住宅全体の省エネ性能が平成11年基準相当以上に上がることで認められる工事を「特定断熱改修工事等」といいます。なお、「改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から段階相当以上上がると認められる工事内容であること」の要件緩和措置は、平成27年12月31日をもって廃止されました。

**(2) 適用要件**

- ① 居住者が、自己の居住する家屋について
- ② 償還期間5年以上の借入金により
- ③ 次の工事で合計額が30万円（平成26年4月1日以降に居住の用に供する場合は、50万円）を超えるもの（補助金等の額は除く）
  - ・すべての居室のすべての窓の断熱改修工事または住宅全体の省エネ性能（断熱等級4など）を改修により確保した場合この工事と合わせて
    - イ 床の断熱工事
    - ロ 天井の断熱工事
    - ハ 壁の断熱工事
- ④ その増改築した部分を平成20年4月1日から令和3年12月31日までにその者の居住の用に供した場合で
- ⑤ その他現行の増改築に係る住宅ローン控除の要件を満たしている場合

(注) この制度の適用を受けるためには、住宅品質確保の促進に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関または建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が発行する省エネ改修工事等の証明書を添付して申告する必要があります。

\*\*\*\*\*

**■ バリアフリー改修工事および省エネ改修工事を行った場合の所得税額の特別控除**

平成21年度の税制改正により、既存住宅につい

て一定のバリアフリー改修工事や一定の省エネ改修工事を行った場合に、工事が完了して居住の用に供した年分の所得税額から一定額（ただし上限は20万円）を控除できる制度が創設されました。なお、同一年中に省エネ改修及びバリアフリー改修の両方の工事をして居住の用に供した場合の各税額控除の合計額に対する限度額は20万円（太陽光発電装置を設置する場合には30万円）でしたが、特定の改修工事をした家屋を平成26年4月1日以降に居住の用に供した場合には、当該限度額がなくなり、省エネ改修及びバリアフリー改修それぞれの限度額を控除できます。

なお、これらの制度は53ページから57ページの「住宅借入金等特別控除」、前述の「借入金によりバリアフリー改修工事を行った場合の特例」、「借入金により省エネ改修工事を行った場合の特例」とは選択適用になります。

**I 一定のバリアフリー改修工事を行った場合**

**(1) 控除額**

そのバリアフリー改修工事の額と当該バリアフリー改修工事にかかる標準的な工事費用相当額（70ページ「一口メモ」参照）のいずれか少ない金額（ただし200万円（平成26年4月～令和3年12月は、消費税等の増税があった場合）が上限）の10%相当額。具体的には下表の通りです。

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成26年4月～令和3年12月(注)	200万円	10%	20万円

(注) 平成26年4月から令和3年12月までについては、バリアフリー改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%または10%である場合の金額です。それ以外の場合、標準的な費用の額の限度額は150万円です。  
※その年の前年以前3年以内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されません。

**(2) 適用要件**

- ① イ. 年齢50歳以上の者   ロ. 介護保険法の要介護または要支援の認定を受けている者   ハ. 障害者である者   ニ. 前記ロまたはハに該当す

る親族や年齢65歳以上の親族と同居している者のいずれかに該当する者が、これらの者の居住の用に供する家屋について

- ② 次のいずれかの工事で、その工事費用（補助金等をあてる部分を除く）の合計額が30万円（平成26年4月1日以降に居住の用に供する場合は、50万円）を超えるものを行い

- イ. 廊下または出入口の拡幅
- ロ. 階段の勾配の緩和
- ハ. 浴室改良
- ニ. 便所改良
- ホ. 手すりの設置
- ヘ. 屋内段差の解消
- ト. 出入口の戸の改良工事
- チ. 床表面の滑り止め化

- ③ その家屋を平成21年4月1日から令和3年12月31日までにその者の居住の用に供した場合  
 ④ その他一定の要件を満たしている場合

## II 一定の省エネ改修工事を行った場合

### (1) 控除額

その省エネ改修工事（省エネ改修工事と共に設置する太陽光発電装置の設置費用を含む）の額と当該改修工事に係る標準的な工事費用相当額（下記の「一口メモ」をご参照ください）のいずれか少ない金額（ただし250万円、太陽光発電装置を設置する場合は350万円が上限となります）の10%相当額

具体的には次表の通りとなります。

居住年	改修工事 限度額	控除率	控除 限度額
平成26年4月 ～令和3年12月	250万円 (350万円)	10%	25万円 (35万円)

(注1) カッコ内の金額は、省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の改修工事限度額及び控除限度額です。

(注2) 平成26年4月から令和3年12月までの欄の金額は、省エネ改修工事に要した費用の額に含まれる消費税額等の税率が8%または10%である場合の金額であり、それ以外の場合における改修工事限度額は200万円（太陽光発電設備設置工事が含まれる場合は300万円）となります。

### (2) 適用要件

- ① 居住者が、自己の居住する家屋について  
 ② 次の工事（イ～ハについては改修部位の省エネ性能が次世代省エネ基準といわれている平成11年基準以上となるもの）で工事費用（補助金等をあてる部分を除く）が30万円（平成26年4月1日以降に居住の用に供する場合は、50万円）を超えるものを行い

・すべての居室のすべての窓の断熱改修工事または住宅全体の省エネ性能（断熱等級4など）を改修により確保した場合この工事と合わせて行う

- イ 床の断熱工事
- ロ 天井の断熱工事
- ハ 壁の断熱工事
- ニ 太陽光発電装置設置工事

- ③ その家屋を平成21年4月1日から令和3年12月31日までにその者の居住の用に供した場合  
 ④ その他一定の要件を満たしている場合

(注) 前記 I および II の制度の適用を受けるためには、住宅品質確保の促進に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関、建築基準法に基づく指定確認検査機関または建築士法に基づく建築士事務所に所属する、建築士が発行する該当する工事の証明書を添付して申告する必要があります。

### 一口メモ 「標準的な工事費用相当額」とは

既存住宅に改修工事を行った場合の特例を受ける際の控除額の算定の基準となる「標準的な工事費用相当額」とは、耐震改修工事、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事それぞれについて、改修部位ごとに標準的な工事費用として定められた額にその改修工事を行った床面積等を乗じて計算した金額になります。

\*\*\*\*\*

## 多世帯同居改修に係る所得税額の特別控除

### 【所得税の投資型減税】

個人が、平成28年4月1日から令和3年12月31日までの間に自己の居住の用に供する家屋について一定の同居改修工事\*を行った場合、当該工事に係る標準的な工事費用相当額（上限250万円）の10%がその年分の所得税額から控除されます。なお、耐震改修工事、省エネ改修工事及びバリアフリー改修工事を併せて行った場合、上限は950万円（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。

### 【所得税のローン型減税（5年以上の住宅ローンが対象）】

個人が、平成28年4月1日から令和3年12月31日までの間に償還期間5年以上の住宅ローンを借りて、自己の居住の用に供する家屋について一定の同居改修工事\*を含む増改築等工事を行った場合、所得税額の控除を受けることができます。

(ア) 同居改修工事に係る借入金：年末残高の2%を5年間税額控除（上限250万円まで）

(イ) (ア) 以外の増改築等に係る借入金：年末残高の1%を5年間税額控除

（ただし、控除対象となる（ア）及び（イ）における借入金額の上限は合計1,000万円）

(注) 投資型ローン型減税はいずれか選択制となります。

※ 一定の同居改修工事：

以下①～④のいずれかに該当する工事で、補助金等\*の額を引いた後の額（投資型減税の場合は、標準的な工事費用相当額）が50万円を超えるものです。

ただし、改修後、その者の居住の用に供する部分に、調理室、浴室、便所又は玄関のうち、いずれか二以上の室がそれぞれ複数ある場合に限りません。

なお、標準的な工事費用相当額とは、以下の表を同居改修工事の項目に応じ、箇所当たりの金額に工事箇所数を乗じたものの合計額です。

同居改修工事		箇所当たりの金額
① 調理室を増設する工事（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。）	イ) ミニキッチンを設置する工事以外	1,649,200円
	ロ) ミニキッチンを設置する工事	434,700円
② 浴室を増設する工事（改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。）	イ) 給湯設備の設置・取替を伴う浴槽の設置工事	1,406,000円
	ロ) 給湯設備の設置・取替を伴わない浴槽の設置工事	837,800円
	ハ) 浴槽がないシャワー専用の工事	589,300円
③ 便所を増設する工事		532,100円
④ 玄関を増設する工事	イ) 地上階	655,300円
	ロ) 地上階以外	1,244,500円

(出典：国土交通省資料)

\* 「補助金等」とは、①～④のいずれかの同居改修工事を含む住宅の増改築等工事の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これに準ずるものをいいます。

### ◆主な要件

- ① その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ② 住宅の引渡し又は工事完了から6か月以内に居住の用に供すること
- ③ 床面積が50㎡以上あること
- ④ 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
- ⑤ 合計所得金額が3,000万円以下であること

### ◆適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類又はその写しを税務署に提出してください。

- ① 明細書
- ② 登記事項証明書等（床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類）
- ③ 増改築等工事証明書 等

※ 増改築等工事証明書は、

- ① 登録された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
- のいずれかに発行を依頼してください。