

コラム 長期優良住宅化リフォームにかかる所得税の減税制度の拡充

長期優良住宅の認定基準として、従来の税制の対象である①耐震性の確保、②省エネルギー性の確保に加え、「耐久性向上の改修」として③劣化対策（小屋裏換気口の設置など）、④維持管理・更新の容易性の確保（排水管を更新しやすい位置に移動など）を行うことによる特例措置の拡充がなされました。

1. 既存住宅のリフォームに係る所得税額の特別控除（ローン型）の拡充

■ 特定省エネ改修工事等と併せて行う特定耐久性向上改修工事等が適用対象に

「特定の増改築等に係る住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除の控除額に係る特例」の適用対象となる工事に特定省エネ改修工事等と併せて行う「特定耐久性向上改修工事等」が加えられるとともに、税額控除率2%の対象となる住宅借入金等の範囲に、特定省エネ改修工事等と併せて行う特定耐久性向上改修工事等の費用に相当する住宅借入金等が加えられました。この改正は、増改築等をした居住用家屋を平成29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場合に適用されます。

	適用対象となる工事	最大控除額
改正前	特定の省エネ改修工事	62.5万円
改正後	特定の省エネ改修工事 又は 特定の省エネ改修工事+特定の耐久性向上改修工事等	62.5万円

2. 既存住宅のリフォームに係る所得税額の特別控除（投資型）の拡充

■ 耐震改修・省エネ改修と併せて行う耐久性向上改修工事が適用対象に

「既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除」の適用対象となる工事に一定の耐久性向上改修工事で耐震改修工事又は省エネ改修工事と併せて行うものが加えられました。この改正は、増改築等をした居住用家屋を平成29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場合に適用されます。

	適用対象となる工事	控除率	最大控除額
改正前	耐震改修工事	10%	25万円
	省エネ改修工事	10%	25万円（35万円）
改正後	耐震改修工事	10%	25万円
	耐震改修工事+耐久性向上改修工事等	10%	25万円
	省エネ改修工事	10%	25万円（35万円）
	省エネ改修工事+耐久性向上改修工事等	10%	25万円（35万円）
	耐震改修工事+省エネ改修工事+耐久性向上改修工事等	10%	50万円（60万円）

(注) 最大控除額のカッコ内は、省エネ改修工事に併せて太陽光発電装置を設置する場合