

# 住宅リフォームの減税制度 を使って 快適なお住まいに



！ 一定の要件を満たす住宅リフォームを行った場合に  
次の税の優遇を受けることができます。

① 所得税の控除

② 固定資産税の減額

③ 贈与税の非課税措置

④ 登録免許税の軽減

⑤ 不動産取得税の特例措置



国土交通省・経済産業省  
後援プロジェクト登録企画

詳しくは、  
(一社)住宅リフォーム推進協議会発行の  
『住宅リフォームガイドブック』をご覧ください。

# ① 所得税の控除

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、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を行うと、所得税の控除を受けることができます。住宅リフォームの種類やローンの有無等により控除対象限度額が定められています。



控除期間  
**1年間**

リフォームのためのローンの借入れの有無にかかわらず利用可能

## 投資型減税

**耐震**

### 耐震 リフォーム

最大  
控除額 **25万円**

改修工事をした期間が  
平成26年4月1日～平成31年6月30日

対象  
工事

現行の耐震基準に適合させるための工事

住宅  
要件

- 自ら居住する住宅
- 昭和56年5月31日以前に建築されたもの(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)

**バリアフリー**

### バリアフリー リフォーム

最大  
控除額 **20万円**

改修後の居住開始日が  
平成26年4月1日～平成31年6月30日

対象  
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  
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から補助金等を控除した額が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

住宅  
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
- 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

**省エネ**

### 省エネ リフォーム

最大  
控除額 **25万円**

改修後の居住開始日が  
平成26年4月1日～平成31年6月30日

※太陽光発電設備設置時は**35万円**

対象  
工事

- 次に該当する省エネ改修工事  
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
- 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

住宅  
要件

- 自ら所有し、居住する住宅
- 床面積の1/2以上が居住用
- 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

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



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<sup>※</sup>に定めたバリアフリー改修の標準工事費用  
…<約150万円> ← **少ない額**

②控除対象限度額 …< 200万円>

※平成21年国土交通省告示第384号

所得税額控除

150万円 × 10% = **15万円**



住宅の増改築等を行った場合、リフォームローン等の年末残高の**2%**又は**1%**が5年間にわたり、所得税額から控除されます。

控除期間  
**5年間**

# ローン型減税

リフォームのためのローンの借入れがある場合に利用可能

**バリアフリー** **バリアフリーリフォーム** 5年間合計 最大控除額 **62.5万円** 改修後の居住開始日が 平成26年4月1日～平成31年6月30日

- 対象工事**
- 次の①～⑧のいずれかに該当するバリアフリー改修工事  
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
- 住宅要件**  
〔投資型減税のバリアフリーリフォーム〕と同じ

**省エネ** **省エネリフォーム** 5年間合計 最大控除額 **62.5万円** 改修後の居住開始日が 平成26年4月1日～平成31年6月30日

- 対象工事**
- 次に該当する省エネ改修工事  
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
  - 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  
(1%対象工事のみ平成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
- 住宅要件**  
〔投資型減税の省エネリフォーム〕と同じ

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

**耐震** **バリアフリー** **省エネ** **その他の増改築** 10年間合計 最大控除額 **400万円** 改修後の居住開始日が 平成26年4月1日～平成31年6月30日

住宅の増改築等を行った場合、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。

- 対象工事**
- 次の①～⑥のいずれかに該当する改修工事  
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工事  
②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  
③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  
④現行の耐震基準に適合させるための耐震改修工事  
⑤一定のバリアフリー改修工事  
⑥一定の省エネ改修工事
  - 対象となる改修工事費用から補助金等の額(平成23年6月30日以降契約分)を控除した額の金額が100万円超(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
- 住宅要件**
- 自ら所有し、居住する住宅
  - 床面積の1/2以上が居住用
  - 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



控除期間  
**10年間**

# 住宅ローン減税

● 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、②のいずれか少ない額に対して**2%**の控除率が適用されます。  
①対象となるバリアフリー改修工事費用 ... <150万円> ← **少ない額(★)** >150万円 × 2% = **3万円**  
②控除対象限度額 ... <250万円>
- 年末ローン残高から(★)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ます。  
(406万円 - 150万円) × 1% = **約2.5万円**

**所得税額控除** 3万円 + 約2.5万円 = **約5.5万円(1年目)**

## ② 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。

工事の種類	工事完了期間	減額期間	軽減額
 <b>耐震</b> リフォーム	平成25年1月 ～平成27年12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1/2を軽減 (1戸あたり家屋面積120㎡相当分まで)
 <b>バリアフリー</b> リフォーム	平成25年1月 ～平成28年3月		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)
 <b>省エネ</b> リフォーム	平成25年1月 ～平成28年3月		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)



## ③ 贈与税の非課税措置

平成27年1月1日から平成31年6月30日までの間、満20歳以上の個人が親や祖父母などから住宅リフォーム資金を受けた場合において、**贈与を受けた翌年の申告期間(2月1日～3月15日)**に**贈与税の申告書及び必要書類を税務署に提出**した場合に、贈与税の非課税措置を受けることができます。



## ④ 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%**となります。<一般の住宅の税率は0.3%>

## ⑤ 不動産取得税の特例措置

買取再販事業者が中古住宅を買取りし、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、買取再販事業者に課される不動産取得税を軽減します。

注) 対象工事と住宅等の要件は、①所得税、②固定資産税、③贈与税、④登録免許税、⑤不動産取得税で異なります。



### 【お問い合わせ先】

- 所得税の控除、贈与税の非課税措置について  
…お住まいの地域を管轄する税務署へ
- 登録免許税の軽減について  
…物件所在地を所管する法務局へ
- 不動産取得税の特例措置について  
…物件所在の都道府県へ
- 固定資産税の減額について  
…物件所在の市区町村へ

### 発行



〒102-0071

<http://www.j-reform.com/zeisei/index.html>  
(リフォームの減税制度)

一般社団法人

住宅リフォーム推進協議会

東京都千代田区富士見 2-7-2 ステージビルディング 4階

TEL : 03-3556-5430