

Q 25 住宅を増改築したり改修したりした場合に使える税額控除制度について教えてください

A 住宅を増改築したり、改修した場合に使える税額控除制度を整理すると以下のようになります。

	制度の名称	建物の用途	内容		借入金要件	控除期間
			購入	増改築		
1	住宅借入金等特別控除	床面積の50%以上が自宅	○	○	○	10年
2	特定増改築等住宅借入金等特別控除	床面積の50%以上が自宅		○	○	5年
3	耐震改修工事に係る税額控除	自宅		○	無し	1年
4	住宅特定改修特別税額控除	床面積の50%以上が自宅		○	無し	1年

解説

1 住宅借入金等特別控除

この制度については、前回の Q-24 で解説していますので、そちらを参照してください。

2 特定増改築借入金等特別控除制度

この制度は、以下の2つの目的で行った増改築工事が対象となります。

工事内容	① 高齢者等居住改修工事+その他一般増改築、改修工事
	② 断熱改修工事+その他の一般増改築、改修工事

(1) 高齢者等居住改修工事の場合

① 対象となる改修工事

以下のような高齢者が居住しやすいように改修する工事と、その工事と合わせて行った一般の増改築工事が対象となります。

高齢者等居住改修工事	① 介助用車いすでの移動を容易にする通路等の拡幅工事
	② 階段の勾配緩和工事
	③ 入浴、入浴介助を容易にするための浴室床面積増加工事
	④ 介助を容易にするための便所改良工事 等

+ (下記単体での工事は不可)

一般の増改築、改修工事	一定の要件を満たすその他の一般の増改築、修繕、模様替え工事
-------------	-------------------------------

② 税額控除額の計算方法

$$\boxed{\text{高齢者等居住改修工事にかかる借入金の年末残高(A) (最高200万円まで)}} \times \boxed{2\%} + \boxed{\text{一般の増改築、改修工事にかかる借入金の年末残高(最高1,000万円)-(A)}} \times \boxed{1\%}$$

(借入金は償還期間5年以上のもの)

③ 控除期間

上記①の工事を行った日から6ヶ月以内に、居住の用に供した場合には、居住を開始した年から5年間、上記②で計算した金額が所得税額から税額控除されます。

④ この制度を利用できる人

ご自身又は同居の親族が次のいずれかの要件を満たしている必要があります。

本人	同居親族
50歳以上である	65歳以上である
要介護認定がある	要介護認定がある
要支援認定がある	要支援認定がある
障害者に該当する	障害者に該当する

上記条件を満たす者を特定居住者と呼びます。なお、年齢は、増改築をして居住の用に供した年の12月31日で判定します。

又、合計所得金額が3,000万円を超える年度は利用できません。

(2) 断熱改修工事の場合

① 対象となる改修工事

以下のような断熱改修工事と、その工事と合わせて行った一般の増改築工事が対象となります。

断熱改修工事	① 特定断熱改修工事
	② エネルギーの使用の合理化のための増改築、修繕工事
+ (下記単体での工事は不可)	
一般の増改築、改修工事	一定の要件を満たすその他の一般の増改築、修繕、模様替え工事

② 税額控除額の計算方法

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{特定断熱改修工事にかかる借入金の年末残高(A)} \\ \text{(最高200万円まで)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline 2\% \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{一般の増改築、改修工事にかかる借入金の} \\ \text{年末残高(最高1,000万円)-(A)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline 1\% \\ \hline \end{array}$$

(借入金は償還期間5年以上のもの)

③ 控除期間

上記①の工事を行った日から6ヶ月以内に、居住の用に供した場合には、居住を開始した年から5年間、上記②で計算した金額が所得税額から税額控除されます。

④ この制度を利用できる人

その年の合計所得金額が3,000万円以下の人であれば利用できます。

⑤ 他の住宅に関する税額控除制度との併用

この制度は、通常の住宅ローン控除制度とは併用ができず、選択適用となります。

(3) この税額控除制度を受けるための手続き

① 居住年の翌年の手続き

居住年の翌年の2月16日から3月15日までに次頁の書類を添付し確定申告を行わなければなりません。

高齢者等居住改修工事	断熱改修工事
① 特定増改築等住宅借入金等 特別控除の計算明細書	① 特定増改築等住宅借入金等 特別控除の計算明細書
② 住宅借入金の年末残高証明書	② 住宅借入金の年末残高証明書
③ 増改築等工事証明書	③ 増改築等工事証明書
④ 増改築した家屋の登記事項証明書	④ 増改築した家屋の登記事項証明書
⑤ 増改築工事の請負契約書(写し)	⑤ 増改築工事の請負契約書(写し)
⑥ 適用を受ける者の住民票(写し) 同居親族が要介護認定等を受けて いる場合には、その親族の記載の ある住民票	⑥ 適用を受ける者の住民票(写し)
⑦ 補助金等、居宅介護住宅改修費 及び介護予防住宅改修費の額を 明らかにする書類	
⑧ 要介護認定等を受けている人の 介護保険の被保険者証の写し	

3 耐震改修工事に係る税額控除制度

① 対象となる耐震改修工事

自己の居住の用に供する昭和56年5月31日以前に建築された家屋で、
地方公共団体が定めた計画区域内で実施される耐震改修工事
(自己所有だけでなくでも適用可能)

② 税額控除額の計算方法

① 耐震改修工事費用 ② 耐震改修に係る耐震工事 の標準的な費用 ①②のいずれか少ない金額	×	10%
--	---	-----

ただし、控除額は、最高20万円

③ 他の住宅に関する税額控除制度との併用

この税額控除制度は、通常の住宅ローン控除制度と併用が可能です。

④ この税額控除制度を受けるための手続き

この控除を受けるためには、耐震改修工事を行った年の翌年 2 月 16 日から 3 月 15 日までに、以下の書類を添付して確定申告を行う必要があります。

① 住宅借入金等特別控除の計算明細書
② 住宅耐震改修証明書
③ 住民票の写し

4 住宅特定改修特別税額控除制度

この制度は、2 で述べた特定増改築借入金等特別控除制度と同じ工事を銀行からの借入をしないで行った場合等でも、税額控除を受けることができる制度です。

(1) 特定居住者(2(1)④の要件を満たす者)の場合

① 税額控除額の計算方法

A 高齢者等居住改修工事

① 高齢者等居住改修工事費用 ② 高齢者等居住改修工事の標準的な費用 ①②のいずれか少ない金額(最高200万円)	×	10%
--	---	-----

B 断熱改修工事の場合

① 一般断熱改修改修工事費用 ② 一般断熱改修工事の標準的な費用 ①②のいずれか少ない金額(最高200万円)	×	10%
--	---	-----

太陽光発電設備工事を含む場合には、最高300万円

C A + B (最高 20 万円、太陽光発電設備設置工事を含む場合には、最高 30 万円)

ただし、その年分の合計所得金額が 3,000 万円以下の年に限ります。

(2) 特定居住者以外の場合

① 一般断熱改修工事費用 ② 一般断熱改修工事の標準的な費用 ①②のいずれか少ない金額(最高200万円)	×	10%
--	---	-----

太陽光発電設備工事を含む場合には、最高300万円

控除限度額 = 最高 20 万円、太陽光発電設備設置工事を含む場合
には、最高 30 万円

ただし、その年分の合計所得金額が 3,000 万円以下の年に限ります。

(3) 他の住宅に関する税額控除制度との併用

この制度は、一般の住宅ローン控除制度及び2の特定増改築借入金等
特別控除制度との選択適用となります。