

リフォーム税制

一定の要件を満たすリフォームについては下記の税制優遇措置があります。

- ①住宅取得等資金贈与の特例(増改築)
- ②リフォーム減税(所得税)
- ③リフォーム減税(固定資産税)

①住宅取得等資金贈与の特例(増改築)

住宅取得等資金贈与の特例(増改築)		
控除額 (非課税枠)	質の高い住宅 1,000万円	一般住宅 500万円
贈与財産の種類等	a. 住宅の増改築に充てるための金銭の贈与であり、その金銭を以て増改築をすること	
	b. 増改築後の贈与は対象にならない	
	c. 令和8（2026）年12月31日までの贈与が対象	
贈与者	親・祖父母で年齢制限なし	
受贈者	a. 贈与者の子又は孫で、年齢が贈与年1月1日において18歳以上	
	b. 贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下であること	
	c. 平成21（2009）年分から令和5（2023）年分までの贈与税の申告でこの制度を利用していないこと	
基礎控除	暦年課税制度との併用可、その後も暦年課税制度（110万円）は受けられる	
相続税計算時の生前贈与加算	加算されない	
居住の期限	贈与の翌年3月15日までに自宅として居住しているか、同日以後に遅滞なく居住することが確実と見込まれること	
住宅の購入又は請負する相手	請負工事の契約先が親族等特殊関係者でないこと	
工事要件	a. 増改築後の床面積(登記床面積)50㎡以上240㎡以下	
	受贈者の合計所得金額が1,000万円以下の場合、床面積40㎡以上50㎡未満も対象	
	b. 店舗等併用住宅の場合1/2以上が居住用	
	c. 増改築等の工事が、自己が所有し、かつ、居住している家屋に対して行われたもので、一定の工事に該当することについて次のいずれかの書類により証明がされたものであること ①確認済証の写し ②検査済証の写し ③増改築等工事証明書(注) (注)増改築等に係る工事が、住宅用家屋について行う給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る修繕又は模様替である場合には、住宅瑕疵担保責任保険法人が引受けを行ったりフォーム工事瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類も必要	
申告義務	増改築等に係る工事に要した費用の額が100万円以上であること。また、増改築等の工事に要した費用の額の2分の1以上が、自己の居住の用に供される部分の工事に要したものであること	
	納税額の有無に関わらず贈与の翌年2月1日から3月15日までに一定の書類を添付して確定申告をする	

②リフォーム減税(所得税)

	耐震リフォーム	バリアフリー リフォーム	省エネルギーフォーム	多世帯同居 リフォーム	長期優良住宅化 リフォーム	子育てリフォーム
必須工事 ※1	耐震改修	バリアフリー 改修	一般省エネ改修	多世帯同居 改修	耐久性改修工事 ＋ 一般省エネ改修 又は 耐震改修	子育て対応改修
控除額	次の金額の合計額 ①必須工事に係る標準的な費用の額×10％ ②必須工事でない工事を併せてした場合の一定の工事額×5％ ※2.3					
必須工事 の上限額	250万円	200万円	250万円 (350万円)※4	250万円	250万円 (350万円)※4 (耐久性向上＋一般省 エネ又は耐震) 500万円 (600万円)※4 (耐久性向上＋一般省 エネ＋耐震)	250万円
最大控除 額(必須 工事とそ の他工事 の合計)	62.5万円	60万円	62.5万円 (67.5万円)※4	62.5万円	62.5万円 (67.5万円)※4 75万円 (80万円)※4	62.5万円
控除期間	1年間(リフォーム工事完了後、居住を開始した年の所得税)					
適用期間	令和10年12月31日まで					
居住期限	—	工事完了後6か月以内、かつ、令和10年12月31日までに居住				
連年適用	—	前年以前3年間の間に同規定を受けているときは適用不可※5				
床面積	—	改修後の床面積が40㎡以上であること				
所得制限	原則制限なし※6	その年の合計所得金額2,000万円以下 (床面積が40㎡以上50㎡未満の時は1,000万円以下)				
最低工事 金額	—	必須工事の金額(補助金控除後)が50万円超				
適用者 要件	—	以下のいずれかに該当 する者 ①50歳以上 ②要介護又は要支援認 定を受けている ③障害者 ④65歳以上、②、③ のいずれかに該当する 親族と同居する者	—			以下のいずれかに該当 する者 ①夫婦のいずれかが39 歳以下の者 ②18歳以下の扶養親族 を有する者
築年数 要件	昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること	—				
備考	工事前は現行の耐震基準に適合していないこと	工事後は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2以上の室がそれぞれ複数あること	—		増改築による長期優良住宅の認定を受けること	—

※1対象となる工事の詳細については国土交通省のHP(下記URL参照)をご参照ください。

※2詳細な計算式は国土交通省のHP(下記URL参照)をご参照ください。

※3最大工事対象限度額は必須工事と併せて1,000万円を限度とします

※4太陽光発電設備工事を含む場合の金額です

※5耐久性改修＋耐震改修の組み合わせの場合は前年以前3年以内の適用制限なし

※6必須工事でない工事を併せてした場合の5％上乗せを行う場合は合計所得金額2,000万円以下

参考URL https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000248.html

③リフォーム減税(固定資産税)

	耐震リフォーム	省エネリフォーム	バリアフリー リフォーム	長期優良住宅化 リフォーム	多世帯同居 リフォーム	子育てリフォーム
工事	耐震改修	一般省エネ改修	バリアフリー 改修	一般省エネ改修 又は 耐震改修		
軽減額	固定資産税の1/2に相 当する額	固定資産税の1/3に相 当する額	固定資産税の1/3に相 当する額	固定資産税の2/3に相 当する額		
控除期間	1年間(工事完了年の翌年課税分)					
適用期間	令和13年3月31日までの工事					
床面積	—	工事後の床面積が40㎡以上240㎡以下				
最低工事 金額	工事の金額(補助金控 除後)が50万円超	工事の金額(補助金控 除後)が60万円超	工事の金額(補助金控除 後)が50万円超	工事の金額(補助金控除 後)が50万円(省エネの 場合60万円)超		
適用者 要件	—	—	以下のいずれかに該当 する者が居住する事 ①65歳以上 ②要介護又は要支援認 定を受けている ③障害者	—		
築年数 要件	昭和57年1月1日以前 から所在している家 屋であること	平成26年4月1日以前 から所在している家屋 であること	新築された日から10年 以上経過した家屋であ ること	次の工事に応じてそれ ぞれの日付以前から所 在する事 ・耐震改修 昭和57年1月1日以前 ・省エネ改修 平成26年4月1日以前		
備考	工事前は現行の耐震 基準に適合していな いこと	賃貸住宅でないこと		・増改築による長期優 良住宅の認定を受ける こと ・省エネ改修を行う場 合は賃貸住宅でないこ と		

※ 自治体ごとに要件が変わる場合があります。詳細は各自治体にお問い合わせください。