

## リフォーム減税の概要

東京メトロポリタン税理士法人  
税理士 北岡 修一

平成21年より、リフォーム減税に投資型減税（ローン要件を問わない減税）が導入され、より充実してきています。ここでは、リフォーム減税の概要を解説したいと思います。

まず、リフォーム減税には、バリアフリー化、耐震化、省エネ化の3つがあります。1つずつ見ていきましょう。

### 1. バリアフリー改修減税

#### <バリアフリー改修工事の要件>

##### ●対象者

50歳以上の方、要介護・要支援認定者の方、障害者の方、それらの方の同居者の方等

##### ●対象となる工事

- ①廊下の拡幅
- ②階段の勾配の緩和
- ③浴室改良
- ④便所改良
- ⑤手すりの設置
- ⑥屋内の段差の解消
- ⑦引き戸への取替え工事
- ⑧床表面の滑り止め化

以上の工事で、30万円を超えるもの

#### (1) ローン型減税（平成19年4月1日～平成25年12月31日）

自己の居住用の家屋について、金融機関から借入れをして、バリアフリー改修工事を含む増改築を行なった場合には、以下の税額控除を受けることができます。

# 46

「リフォーム減税の概要」

H21.12.09

居住の用に供する 時期	控除期間	借入金等の 年末残高	控 除 率
平成19年4月～ 平成25年12月	5年間	1,000万円 以下の部分	①バリアフリー改修工事費相当 部分(200万円限度)…2% ②バリアフリー改修工事費以外 の部分…1%

● 1年間の控除額 = 借入金等の年末残高 × 控除率 (最高12万円)

※翌年分の固定資産税が3分の1減額される特典もあります。

## (2) 投資型減税 (平成21年度創設～平成22年12月31日)

上記のバリアフリー改修工事を、自己資金で行なった場合にも、次の金額を所得税から控除することができます。

● 控除額 = バリアフリー改修工事費用 (200万円限度) × 10%

※その年の合計所得金額が、3,000万円を超える場合には、適用されません。

※上記のローン型減税との選択適用になります。

## 2. 耐震改修減税 (平成21年1月1日～平成25年12月31日)

個人が一定の区域内において、一定の耐震改修工事を行なった場合は、次の金額を所得税から控除することができます。なお、耐震改修減税は、ローンをするしなくにかかわらず適用することができます。

● 控除額 = 耐震改修費用と標準的な工事費用の少ない額 (200万円限度) × 10%

### (1) 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昭和56年5月31日以前に着工されたものであること
- ③現行の耐震基準に適合しないものであること

### (2) 固定資産税の減額

## 46

「リフォーム減税の概要」

H21.12.09

昭和57年1月1日以前から所在していた住宅について、一定の耐震改修を行った場合には、その住宅に係る固定資産税（120㎡相当部分まで）の税額が、一定の期間1/2に減額されます。

（平成21年完了:3年間、平成22～24年完了:2年間、平成25～27年完了:1年間）

### 3. 省エネ改修減税

#### <省エネ改修工事の要件>

●次の要件をすべて満たす工事であること

①次のイの工事、又はイと合わせて行うロ～ニの工事であること

イ. 居室の全ての窓の断熱改修工事

ロ. 床の断熱改修工事

ハ. 天井の断熱改修工事

ニ. 壁の断熱改修工事

**※ イの工事は必須です。**

②改修部位がいずれも現行の省エネ基準（平成11年基準）以上の省エネ性能となること

③改修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と認められる工事内容であること。

ただし、平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間に居住の用に供した場合は、当該要件を満たすことを不要とします（特定の省エネ改修工事は除く）。

※省エネ改修工事に要した費用の合計が、**30万円を超えるものであること**

#### (1) ローン型減税（平成20年4月1日～平成25年12月31日）

自己の居住用の家屋について、金融機関から借入れをして、省エネ改修工事を含む増改築を行なった場合には、以下の税額控除を受けることができます。

# 46

「リフォーム減税の概要」

H21.12.09

居住の用に供する 時期	控除期間	借入金等の 年末残高	控除率
平成20年4月～ 平成25年12月	5年間	1,000万円 以下の部分	①省エネ改修工事費相当部分 (200万円限度) … 2% ②省エネ改修工事費以外の部分 … 1%

● 1年間の控除額 = 借入金等の年末残高 × 控除率 (最高12万円)

## (2) 投資型減税 (平成21年度創設～平成22年12月31日)

上記の省エネ改修工事を、自己資金で行なった場合にも、次の金額を所得税から控除することができます。(同時に行なう太陽光発電装置の設置費用を含む)

● 控除額 = 省エネ改修工事費用 (200万円限度) × 10%

※太陽光発電装置を設置する場合は、300万円までが限度となる。→最大30万円

※その年の合計所得金額が、3,000万円を超える場合には、適用されません。

※上記のローン型減税との選択適用になります。

※バリアフリー改修工事の投資型減税と、省エネ改修工事の投資型減税の両方を行なう場合は、控除額は合わせて20万円が限度となります。

ただし、太陽光発電装置を設置する場合は、30万円が限度となります。

以上