

## 平成28年度税制改正～三世帯同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例が創設されます～

平成28年税制改正により、住宅の多世帯同居改修工事等に係る特例が創設されました。その改正内容についてお知らせいたします。

### 住宅の多世帯同居改修工事等に係る特例の創設

●三世帯同居に対応した住宅リフォームに関し、借入金を利用してリフォームを行った場合や、自己資金でリフォームを行った場合の税額控除制度を導入

- ・借入金：住宅借入金等の年末残高の1～2%、
- ・自己資金：標準的な工事費用 相当額の10%

#### (1) ローン控除の特例

住宅の多世帯同居改修工事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が創設され、個人が、その者の有する居住用の家屋について、特定多世帯同居改修工事等を含む増改築等を行った場合において、その居住用の家屋を平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間にその者の居住の用に供したときは、その特定多世帯同居改修工事等を含む増改築等に係る費用に充てるために借り入れた次に掲げる住宅借入金等の年末残高（1,000万円を限度）の区分に応じ、それぞれ次に定める割合に相当する金額の合計額を所得税の額から控除できるとされました。本特例は、住宅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との選択適用とされ、**控除期間は5年**とされました。

- ① 特定多世帯同居改修工事等に要した費用の額から当該特定工事に係る補助金等の額を控除した金額（**250万円を限度**）に相当する住宅借入金等の年末残高 **2%**
- ② ①以外の住宅借入金等の年末残高 **1%**

（注1）上記の「特定多世帯同居改修工事等を含む増改築等」とは、国土交通大臣が財務大臣と協議して定める他の世帯との同居をするのに必要な設備の数を増加させるための家屋について行う増改築等で当該増改築等に該当するものであることにつき増改築等工事証明書が交付されたものを含む増改築等であり、当該特定多世帯同居改修工事等に要した費用の額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額）が50万円を超えること等の要件を満たすものをいいます。

（注2）本特例の適用に当たっては、住宅の品質確保の促進等に関する法律に規定する登録住宅性能評価機関、建築基準法に規定する指定確認検査機関、建築士法の規定により登録された建築士事務所に所属する建築士又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定による指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人が交付する増改築等工事証明書を確定申告書に添付する必要があります。（2）において同じです。

（注3）その他の要件は、改正前の住宅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要件と同様です。

#### (2) 税額控除の特例

既存住宅に係る多世帯同居改修工事等をした場合の所得税額の特別控除制度が創設され、個人が、その者の有する居住用の家屋について、多世帯同居改修工事等を行った場合において、その居住用の家屋を平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間にその者の居住の用に供したときは、当該個人のその居住の用に供した日の属する年分の所得税の額から、その多世帯同居改修工事等の標準的な工事費用相当額（**250万円を限度**）の**10%**に相当する金額を控除できるとされました。

（注1）上記の「多世帯同居改修工事等」とは、国土交通大臣が財務大臣と協議して定める他の世帯との同居をするのに必要な設備の数を増加させるための家屋について行う増改築等で当該増改築等に該当するものであることにつき増改築等工事証明書が交付されたものであり、当該多世帯同居改修工事等の標準的な工事費用相当額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額）が50万円を超えること等の要件を満たすものをいいます。

（注2）上記の「標準的な工事費用相当額」とは、多世帯同居改修工事等につき国土交通大臣が財務大臣と協議して多世帯同居改修工事等の内容に応じて定める金額の合計額をいいます。

（注3）その年の前年以前3年内の各年分において本特例の適用を受けた者は、その年分においては本特例の適用を受けることはできません。

（注4）その年分の合計所得金額が3,000万円を超える場合には、その年分においては本特例の適用を受けることはできません。

（注5）住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除又は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を受ける場合には、本特例の適用を受けることはできません。

【対象工事】 1.キッチン 2.浴室 3.トイレ 4.玄関

【対象工事要件】 1.上記1から4までのいずれかを増設すること。

2.改修後、上記1から4までのうち、いずれかが2つ以上が複数となること。

3.対象工事の費用が50万円超であること。

|      | ① 三世帯同居改修工事に係る住宅借入金等特別控除  | ② 三世帯同居改修工事に係る特別税額控除                       |
|------|---|--|
| 適用要件 | 居住用家屋の所有者がその家屋に三世帯同居改修工事を行い、平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間に居住の用に供する  |  |
| 控除額  | 増改築工事に係る住宅ローンの年末残高（限度額1,000万円）のうち（1）と（2）の合計額を所得税額から控除<br>（1）三世帯同居改修工事に係る工事費用に相当する年末残高（限度額250万円）×2%<br>（2）（1）以外×1% | 三世帯同居改修工事に係る標準的な工事費用相当額（限度額250万円）×10%を所得控除 |
| 控除期間 | 5年間   | 工事後、居住した年                                  |

《適用時期》この改正は、平成28年4月1日から平成31年6月30日までの間伊に住宅の取得等をする場合について適用されます。