

平成29年度税制改正～既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充～

平成29年税制改正により、省エネ改修工事に係る税額控除制度(ローン型・投資型)について、特定の省エネ改修工事と併せて行う耐久性向上改修工事が対象に加えられましたので、その改正内容についてお知らせいたします。

長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充

<既存住宅のリフォームに係る所得税額の特別控除 (ローン型)>

個人が住宅ローン等を利用して、自己が所有している居住用家屋について省エネ改修工事を含む増改築等をした場合、その特定の増改築等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基に計算した金額を、居住後5年間、各年分の所得税から控除できます。この特例の適用対象となる工事に、特定の省エネ改修工事と併せて行う「一定の耐久性向上改修工事」を加えるとともに、税額控除率2%の対象となる住宅借入金等の範囲に、特定の省エネ改修工事と併せて行う「一定の耐久性向上改修工事」の費用に相当する住宅借入金等を加える。これにより、同特例の最大控除額の枠内で、一定の耐久性向上改修工事に係る費用に相当する住宅借入金等の税額控除が可能となります。

ローンを利用する場合	一定の耐久性向上改修工事 + 特定の省エネ改修工事	最大控除額62.5万円
------------	---------------------------	-------------

～控除額計算～ 下記区分に応じて、所得税額から控除する控除期間は5年とする。

1. 特定の省エネ改修工事と併せて行う一定の耐久性向上改修工事等に係る工事費用(250万円を限度)に相当する住宅借入金等の年末残高 2%
2. それ以外の住宅借入金等の年末残高 1%

居住年	耐久性向上改修	控除率	控除限度額	最大控除額
	その他			
平成29年4月～	250万円	2.0%	5万円	62.5万円
平成33年12月	750万円	1.0%	7.5万円	

上記の「一定の耐久性工事」とは、①小屋根 ②外壁 ③浴室、脱衣室 ④土台、軸組等 ⑤床下 ⑥基礎若しくは
⑦地盤に関する劣化対策工事 又は ⑧給排水管若しくは給湯管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事で次の要件を満たすものをいう。

- (イ) 増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は一室の床若しくは壁の全部について行う修繕若しくは模様替等であること
 - (ロ) 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること
 - (ハ) 改修部位の劣化対策並びに維持管理及び更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること
- (二) 工事費用(補助金の額を控除後の金額)の合計額が50万円を超えること

<既存住宅のリフォームに係る所得税額の特別控除 (投資型)>

個人が自己の所有している居住用家屋について、耐震改修工事や省エネ改修工事を含む増改築等をした場合、一定の計算により算出した金額をその年の所得税から控除できます。この特例の適用対象となる工事に、「一定の耐久性向上改修工事」で耐震改修工事又は省エネ改修工事と併せて行うものに加えるとともに、その控除額を耐震改修工事又は省エネ改修工事に係る標準的な工事費用相当額及び耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額の合計額の10%相当額とする。これにより、同特例の最大控除額の枠内で、一定の耐久性向上改修工事に係る標準的な工事費用相当額の特別控除が可能となります。標準的な工事費用相当額とは耐久性向上改修工事の種類ごとに標準的な工事費用の額として定められた金額に、その耐久性向上改修工事を行った箇所数等に乗じて計算した金額をいう。

自己資金による場合	一定の耐久性向上改修工事 + 耐震改修工事 又は 省エネ改修工事(*)	最大控除額 25万円(35万円)
自己資金による場合	一定の耐久性向上改修工事 + 耐震改修工事 及び 省エネ改修工事(*)	最大控除額 50万円(60万円)

※省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合には、最大控除額が10万円ずつ上乗せされます。

～控除額計算～標準的な工事費用相当額(500万円を限度)の10%相当する金額を所得税額から控除する。

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成29年4月～平成33年12月	500万円(600万円)	10%	50万円(60万円)

上記の「一定の耐久性工事」とは、①小屋 ②外壁 ③浴室、脱衣室 ④土台、軸組等 ⑤床下 ⑥基礎若しくは
⑦地盤に関する劣化対策工事 又は ⑧給排水管若しくは給湯管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事で次の要件を満たすものをいう。

- (イ) 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること
- (ロ) 改修部位の劣化対策並びに維持管理及び更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること
- (ハ) 工事に係る標準的な工事費用相当額(補助金の額を控除後の金額)の合計額が50万円を超えること

<適用時期>この改正は増改築等をした居住用家屋を平成29年4月1日から平成33年12月31日までの間に自己の居住の用に供する場合について適用されます。