

住宅ローン減税制度の概要

| 項目 | 一般 | 認定住宅【特例】 認定長期優良住宅 認定低炭素住宅 | バリアフリー 改修促進税制 | 省エネ改修 促進税制 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------|--|--|---|---|-----------|-----------|-------|-------------|------|----------|-----------|-------------------------|-------------|------|----------|-----------|--------------------------|-------------|------|----------|-----------|---|-----|-------------|-----|-----------|-----------|-------|-------------|------|----------|-----------|-------------------------|-------------|------|----------|-----------|--------------------------|-------------|------|----------|-----------|--|-----|---------------------|-------------|---------------|---------------|-----------------------|---------------|----------------|----------------|-------|---------|------|------|------|-------|------|-----|------|-------------------------|---------|------|------|------|-------|------|-----|------|--------------------------|---------|------|--------|--------|-------|------|-----|------|
| 1. 控除対象借入金等の額 | 次の借入金等(償還期間10年以上)の年末残高 (1)住宅の新築・取得 (2)住宅の取得とともにする敷地の取得 (3)一定の増改築等 | 次の借入金等(償還期間10年以上)の年末残高 (1)認定住宅の新築・取得 (2)認定住宅の取得とともにする敷地の取得 | バリアフリー改修工事を含む増改築借入金等(償還期間5年以上、死亡時一括償還も可)の年末残高 | 省エネ改修工事を含む増改築借入金等(償還期間5年以上、死亡時一括償還も可)の年末残高 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2. 対象住宅等 | (主として居住の用に供する) (1)住宅の新築・取得 床面積50㎡以上 (2)既存住宅の取得 ①床面積50㎡以上 ②築後20年以内(耐火建造物は25年以内)又は耐震基準に適合すること | (主として居住の用に供する) 住宅の新築・取得 ①認定住宅であること ②床面積50㎡以上 | (主として居住の用に供する) バリアフリー改修工事を含む増改築等 床面積50㎡以上 | (主として居住の用に供する) 省エネ改修工事を含む改築等 床面積50㎡以上 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3. 適用居住年 控除期間 | 平成25年～平成29年居住分 10年間 | | 平成25年～平成29年居住分 5年間 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 4. 控除額等 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>居住年</th> <th>年末残高 限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除 限度額</th> <th>最大 控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H. 25</td> <td>2,000 万円</td> <td>1.0%</td> <td>20 万円</td> <td>200 万円</td> </tr> <tr> <td>H. 26.1 ～ H. 26.3</td> <td>2,000 万円</td> <td>1.0%</td> <td>20 万円</td> <td>200 万円</td> </tr> <tr> <td>H. 26.4 ～ H. 29.12</td> <td>4,000 万円</td> <td>1.0%</td> <td>40 万円</td> <td>400 万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※[H. 26.4～H. 29.12]の金額は、住宅の対価(又は一定の増改築等の費用)の額に含まれる消費税率が8%又は10%である場合それ以外の場合における借入金等年末残高限度額は[H. 26.1～H. 26.3]の金額となる。</p> | 居住年 | 年末残高 限度額 | 控除率 | 控除 限度額 | 最大 控除額 | H. 25 | 2,000 万円 | 1.0% | 20 万円 | 200 万円 | H. 26.1 ～ H. 26.3 | 2,000 万円 | 1.0% | 20 万円 | 200 万円 | H. 26.4 ～ H. 29.12 | 4,000 万円 | 1.0% | 40 万円 | 400 万円 | <table border="1"> <thead> <tr> <th>居住年</th> <th>年末残高 限度額</th> <th>控除率</th> <th>控除 限度額</th> <th>最大 控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H. 25</td> <td>3,000 万円</td> <td>1.0%</td> <td>30 万円</td> <td>300 万円</td> </tr> <tr> <td>H. 26.1 ～ H. 26.3</td> <td>3,000 万円</td> <td>1.0%</td> <td>30 万円</td> <td>300 万円</td> </tr> <tr> <td>H. 26.4 ～ H. 29.12</td> <td>5,000 万円</td> <td>1.0%</td> <td>50 万円</td> <td>500 万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※[H. 26.4～H. 29.12]の金額は、認定住宅の対価の額に含まれる消費税の税率が8%又は10%である場合、それ以外の場合における借入金等年末残高限度額は[H. 26.1～H. 26.3]の金額となる。</p> | 居住年 | 年末残高 限度額 | 控除率 | 控除 限度額 | 最大 控除額 | H. 25 | 3,000 万円 | 1.0% | 30 万円 | 300 万円 | H. 26.1 ～ H. 26.3 | 3,000 万円 | 1.0% | 30 万円 | 300 万円 | H. 26.4 ～ H. 29.12 | 5,000 万円 | 1.0% | 50 万円 | 500 万円 | <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">居住年</th> <th>増改築等借入金の 年末残高限度額</th> <th>増改築等 控除率</th> <th>増改築等 控除限度額</th> <th>増改築等 最大控除額</th> </tr> <tr> <th>特定増改築等借入 金の年末残高限度額</th> <th>特定増改築 等控除率</th> <th>特定増改築 控除限度額</th> <th>特定増改築 最大控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">H. 25</td> <td>1,000万円</td> <td>1.0%</td> <td>12万円</td> <td>60万円</td> </tr> <tr> <td>200万円</td> <td>2.0%</td> <td>4万円</td> <td>20万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">H. 26.1 ～ H. 26.3</td> <td>1,000万円</td> <td>1.0%</td> <td>12万円</td> <td>60万円</td> </tr> <tr> <td>200万円</td> <td>2.0%</td> <td>4万円</td> <td>20万円</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">H. 26.4 ～ H. 29.12</td> <td>1,000万円</td> <td>1.0%</td> <td>12.5万円</td> <td>62.5万円</td> </tr> <tr> <td>250万円</td> <td>2.0%</td> <td>5万円</td> <td>25万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※[H. 26.4～H. 29.12]の金額は、増改築等の費用の額に含まれる消費税の税率が8%又は10%である場合、それ以外の場合における借入金等年末残高限度額は[H. 26.1～H. 26.3]の金額となる。 ※[特定増改築等限度額]とは一定のバリアフリー改修工事又は省エネ改修工事に係る工事費用から補助金等を控除した金額に相当する住宅ローン等の額をいう。</p> | 居住年 | 増改築等借入金の 年末残高限度額 | 増改築等 控除率 | 増改築等 控除限度額 | 増改築等 最大控除額 | 特定増改築等借入 金の年末残高限度額 | 特定増改築 等控除率 | 特定増改築 控除限度額 | 特定増改築 最大控除額 | H. 25 | 1,000万円 | 1.0% | 12万円 | 60万円 | 200万円 | 2.0% | 4万円 | 20万円 | H. 26.1 ～ H. 26.3 | 1,000万円 | 1.0% | 12万円 | 60万円 | 200万円 | 2.0% | 4万円 | 20万円 | H. 26.4 ～ H. 29.12 | 1,000万円 | 1.0% | 12.5万円 | 62.5万円 | 250万円 | 2.0% | 5万円 | 25万円 |
| 居住年 | 年末残高 限度額 | 控除率 | 控除 限度額 | 最大 控除額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H. 25 | 2,000 万円 | 1.0% | 20 万円 | 200 万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H. 26.1 ～ H. 26.3 | 2,000 万円 | 1.0% | 20 万円 | 200 万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H. 26.4 ～ H. 29.12 | 4,000 万円 | 1.0% | 40 万円 | 400 万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 居住年 | 年末残高 限度額 | 控除率 | 控除 限度額 | 最大 控除額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H. 25 | 3,000 万円 | 1.0% | 30 万円 | 300 万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H. 26.1 ～ H. 26.3 | 3,000 万円 | 1.0% | 30 万円 | 300 万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H. 26.4 ～ H. 29.12 | 5,000 万円 | 1.0% | 50 万円 | 500 万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 居住年 | 増改築等借入金の 年末残高限度額 | 増改築等 控除率 | 増改築等 控除限度額 | 増改築等 最大控除額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 特定増改築等借入 金の年末残高限度額 | 特定増改築 等控除率 | 特定増改築 控除限度額 | 特定増改築 最大控除額 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H. 25 | 1,000万円 | 1.0% | 12万円 | 60万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 200万円 | 2.0% | 4万円 | 20万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H. 26.1 ～ H. 26.3 | 1,000万円 | 1.0% | 12万円 | 60万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 200万円 | 2.0% | 4万円 | 20万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| H. 26.4 ～ H. 29.12 | 1,000万円 | 1.0% | 12.5万円 | 62.5万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 250万円 | 2.0% | 5万円 | 25万円 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 5. 所得要件 | 合計所得金額 3,000万円以下 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 6. 適用期限 | 平成29年12月31日 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 7. 他制度との 調整 | <ul style="list-style-type: none"> ・居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除制度との併用可 ・住宅特定改修特別税額控除及び認定住宅新築等特別税額控除と選択 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



税の優遇措置の対象となるリフォームの内容

| 適用可能な制度 | (1)所得減税の控除 | | | (2)固定資産税の減税措置(家屋) | (3)贈与税の非課税措置 |
|--------------------|------------|--------|-----------|-------------------|--------------|
| | 1年控除 | 5年控除 | 10年控除 | | |
| | 投資型減税 | ローン型減税 | 住宅ローン控除制度 | | |
| リフォームの種類 | | | | | |
| ① 耐震 | ○ | △* | ○ | ○ | ○ |
| ② バリアフリー | ○ | ○ | ○ | ○ | - |
| ③ 省エネ | ○ | ○ | ○ | ○ | ○ |
| ④ 増改築等 (①~③を除く) | - | △* | ○ | - | ○ |

*一定のバリアフリーまたは省エネ改修工事と併せて行う場合に限る。

補助金の交付を受けるリフォームにおいても、税の軽減措置の適用は可能です。

(1)所得税額の控除

所得税は、1月1日~12月31日までの一年間に生じた個人の所得に課税される国税です。

所得税額の控除とは、一定のリフォームに係る工事費用等の額に応じて、所得税額を控除する制度で下記の3種類があります。

| 概要 | ①投資型減税 | ②ローン型減税 | ③住宅ローン控除制度 |
|------------|---------------------|-------------------------|--------------------|
| 控除期間 | 1年分 | 5年分 | 10年分 |
| 控除額 | 工事費等の10% | 毎年の年末リフォームローン残高の2%または1% | 毎年の年末リフォームローン残高の1% |
| リフォームローン条件 | リフォームローンの借入の有無によらない | 償還期間：5年以上 | 償還期間：10年以上 |
| 要件 | 工事の内容・費用、住宅、居住者 等 | | |

※所得税額控除制度の適用を受ける場合、**工事完了後の確定申告**で要件を満たす工事を行った事を申告する必要があります。

(2)固定資産税の減額措置(家屋)

固定資産税は、保有する土地や建物などの固定資産について、1月1日時点の評価額に応じて課税される地方税です。

固定資産税額の減税措置とは、要件を満たすリフォームを行った場合に、リフォームに要した費用の額によらず一定の割合で、家屋の固定資産税が軽減される制度です。

| 概要 | 減額対象期間 | 軽減額 | 要件 |
|-----------|-------------|-------------------|-----------------|
| 固定資産税減額措置 | 1年度分または2年度分 | 家屋固定資産税の1/2または1/3 | 工事内容・費用、住宅、居住者等 |

※固定資産税の減額措置の適用を受ける場合、**工事完了後3ヶ月以内に市区町村へ**要件を満たすリフォーム工事を行った事を申告する必要があります。

(3)贈与税の非課税措置

贈与税は、個人が受けた現金などの贈与に応じて課税される国税です。

贈与額の非課税措置とは、リフォームを行うために、父母等から資金(住宅取得等資金)の贈与を受けた場合に、贈与の一定額までが非課税となる制度です。

| 概要 | 非課税対象期間 | 非課税枠* | 要件 |
|-----------|---------|--|--------------------|
| 贈与税の非課税措置 | 1年度分 | 平成25年 700万円(1,200万円) 平成26年 500万円(1,100万円) | 工事内容・費用 住宅、居住者等 |

* ()内記載額は一定の省エネ性又は耐震性を満たす住宅が対象。

※贈与税の非課税措置の適用を受ける場合、リフォーム工事を行った**翌年の贈与税の申告期間に**、要件を満たす工事を行った事を税務署へ申告する必要があります。



制度の併用

| 併用例 | 居住年 | 最大控除額* | | |
|-----------|---------------|------------------|------------|------|
| 所得税(投資型) | 耐震+バリアフリー+省エネ | ~平成26年3月 | 40万円(50万円) | 1年分 |
| | | 平成26年4月~平成29年12月 | 70万円(80万円) | |
| 所得税(ローン型) | バリアフリー+省エネ | ~平成26年3月 | 総額60万円 | 5年分 |
| | | 平成26年4月~平成29年12月 | 総額62.5万円 | |
| 固定資産税 | バリアフリー+省エネ | 平成25年1月~平成28年3月 | 減額割合2/3 | 1年度分 |

* ()内記載額は、太陽光発電設置の場合。