

Q. 耐震リフォームをした場合に適用可能な所得税に関する特例を教えてください。

A. 一定の要件を満たす耐震リフォームをおこなった場合には、所得税について住宅耐震改修特別控除や住宅借入金等特別控除（いわゆる住宅ローン控除）により減額を受けられる可能性があります。



① 住宅耐震改修特別控除（自己資金で工事をした場合）

○概要

平成 18 年 4 月 1 日から平成 31 年 6 月 30 日までの間に、一定の家屋について一定の耐震改修をした場合には、耐震改修に要した費用（補助金控除後）又は住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額に基づき計算した金額の 10%相当額（最高 25 万円）を所得税の額から控除できます。

○要件

- ・所有者
改修工事を行う者は居住者であること（平成 28 年 4 月 1 日以後は非居住者でも可能）
- ・家屋
昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された家屋であること
自己の居住の用に供する家屋であること（自己所有でない家屋も対象）
耐震改修をした家屋が現行の耐震基準に適合するものであること

○手続き

住所を所轄する税務署へ一定の書類とともに特例を適用する旨の確定申告書を提出します。

② 住宅借入金等特別控除（住宅ローンにより工事をした場合）

○概要

住宅ローン等を利用して増改築等をし、平成 31 年 6 月 30 日までに居住の用に供した場合で、一定の要件を満たすときは、借入金残高の一定額を所得税額から控除することができます。

○控除額

住宅ローンの年末残高（最高 4,000 万円（認定住宅の特例の場合には最高 5,000 万円））×1%を 10 年間、所得税から控除できます（年間控除限度額 40 万円（認定住宅の特例の場合には 50 万円））。

○主な要件

- ・償還期間が 10 年以上であること
- ・取得者は居住者であること（平成 28 年 4 月 1 日以後は非居住者でも可能）
- ・住宅取得後 6 か月以内に居住の用に供すること
- ・国内の建物で家屋の床面積が 50 ㎡以上であること
- ・住宅の増改築に係る工事費用の総額（補助金等控除後）が 100 万円超であり、その 2 分の 1 以上が自己の居住用部分の工事費用であること 等

○手続き

住所を所轄する税務署へ一定の書類とともに特例を適用する旨の確定申告書を提出します。

*①と②は併用して適用可能です。