

# リフォームにさまざまな減税制度 省エネや耐震などの改修を後押し

## 新たに長期優良住宅化改修も減税 認定長期優良住宅リフォームの魅力がアップ

2017年度のリフォームに対する税制改正で注目されるのが「長期優良住宅化リフォーム減税」が創設されたことです。省エネリフォームや耐震リフォームと同時に耐久性向上リフォームを行い、長期優良住宅（増改築）の認定を受けることで所得税減税や固定資産税減額を受けることができます。これまで住宅の性能向上改修で減税を受けることができたのは省エネ、バリアフリー、耐震、三世同居の4つでしたが、新たに5番目の柱として「耐久性」が加えられたということができます。

また、これまで長期優良住宅（増改築）の認定を受けても享受できる減税は省エネと耐震のみであり、工事額の割には減税額が少ないといった面もありました。しかし、新たに耐久性向上（劣化対策、維持管理・更新の容易性の確保）が対象となったことで、認定を受けるメリットが大きくなりました。

ただ、耐久性向上リフォームは、それ単体では減税の恩恵が受けられません。所得税減税（ローン型）を活用する場合は省エネリフォームが、所得税減税（投資型）の場合は省エネまたは耐震、もしくはその両方を同時に行うことが条件になります。また、固定資産税も同様ですが、省エネは1/3減額、耐震は1/2減額のところを、耐久性向上改修を行い長期優良住宅の認定をうけることで、ともに2/3減額とメリットが高まります。

ほかの制度と異なる点がありますので、制度を活用する時には注意が必要です。

## 所得税減税、相続税・贈与税の減税制度が延長 消費税増税時期の変更により2年半延長へ

また、消費税増税が延期になったことでリフォーム減税の多くが延長となったことも大きなポイントです。

消費税の10%への増税は2017年4月に予定されてい

ましたが、2019年10月に変更されました。これにともない、消費税増税の緩和を目的とした減税制度が延期となったのです。

具体的には――

- ① 住宅ローン減税
- ② 省エネ改修（ローン型）（投資型）
- ③ バリアフリー改修（ローン型）（投資型）
- ④ 耐震改修促進税制（投資型）
- ⑤ 住宅の三世同居改修工事に係る特例（ローン型）（投資型）
- ⑥ 長期優良住宅化リフォーム減税（ローン型）（投資型）
- ⑦ 住宅取得等資金に係る相続時精算課税制度の特例
- ⑧ 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置

――の減税制度について、2021年の12月31日まで延長となりました。

つまり所得税減税と相続税・贈与税減税について2年半延長となったものです。消費税2%分の増税は家計にとって大きな負担であり、その延長はありがたいことです。ただ、増税前にリフォームして減税を享受するほうがさらにお得なのも事実。さまざまな要素を考えてリフォームを計画したいものです。

## 手厚い支援でさまざまな制度 まずは制度の確認を

今、国はリフォームへの支援を手厚く行っています。建設されてから時間が経った住宅は修理・修繕が必要です。新築住宅に比べれば性能面や機能面も低い。また、家族のライフスタイルの変更にもなって間取りや設備が暮らしにあわなくなっているケースもあるでしょう。

こうした住まいをリフォームすることを国は税制面から支援し、さまざまな減税制度を用意しているのです。

なぜリフォームするのか、どこをリフォームするのか、その目的などによって、活用できる制度は異なります。まずは制度の内容を確認してみましょう。

図 リフォーム減税の種類

制度				省エネ	バリアフリー	耐震	三世同居	耐久
所得税控除	ローン型減税 (リフォームローンを利用)	償還期間10年以上	住宅ローン減税	○	○	○	○	○
		償還期間5年以上	ローン型	○	○	—	○	○
	投資型減税(リフォームローンの利用を問わず)		投資型	○	○	○	○	○
固定資産税減額				○	○	○	—	○

※「耐久性」の「ローン型」は、「省エネ改修」とあわせて行うことが条件。  
 ※「耐久性」の「投資型」は、「省エネ改修」または「耐震改修」とあわせて行うことが条件。  
 ※「耐久性」の「固定資産税」は、「省エネ改修」または「耐震改修」とあわせて行うことが条件。

図 リフォーム関連税制の併用可否組み合わせ

	住宅ローン 減税	省エネ改修			バリアフリー改修			耐震改修		三世代同居改修		耐久性向上改修	
		ローン型	投資型	固定資産税	ローン型	投資型	固定資産税	投資型	固定資産税	ローン型	投資型	ローン型	投資型
住宅ローン減税		×	×	○	×	×	○	○	○	×	×	×	×
省エネ改修	ローン型	×	×	○	○ <sup>※1</sup>	×	○	○	○	○ <sup>※1</sup>	×	○ <sup>※1</sup>	×
	投資型	×	×	○	×	○	○	○	○	×	○	×	○
	固定資産税	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○
バリアフリー改修	ローン型	×	○ <sup>※1</sup>	×	○	×	○	○	○	○ <sup>※1</sup>	×	○ <sup>※1</sup>	×
	投資型	×	×	○	○	×	○	○	○	×	○	×	○
	固定資産税	○	○	○	○	○	○	○	×	○	○	○	○
耐震改修	投資型	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	固定資産税	○	○	○	×	○	○	×	○	○	○	○	○
三世代同居改修	ローン型	×	○ <sup>※1</sup>	×	○	○ <sup>※1</sup>	×	○	○	○	×	○ <sup>※1</sup>	×
	投資型	×	×	○	○	×	○	○	○	×	○	×	○
耐久性向上改修	ローン型	×	○ <sup>※1</sup>	×	○	○ <sup>※1</sup>	×	○	○	○	○ <sup>※1</sup>	×	×
	投資型	×	×	○	○	×	○	○	○	×	○	×	○

※1 控除限度額を合算して計算します。  
 ※2 同一年での併用は不可です。

図 リフォームに係るタイムスケジュール

リフォームに係る優遇税制は適用期間が定められています。

	ページ 参照	税制内容	2017年				2018年				2019年				2020年				2021年				
			3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	
住宅ローン減税 所得税	28頁 参照	所得税額控除 最大400万円																					2021年 12月末
省エネ改修促進税制 所得税(ローン型)	29頁 参照	所得税額控除 最大62.5万円																					2021年 12月末
省エネ特定改修工事 特別控除制度 所得税(投資型)	30頁 参照	所得税額控除 最大25万円																					2021年 12月末
省エネ改修促進税制 固定資産税	31頁 参照	固定資産税 1/3減額																					2018年 3月末
バリアフリー改修促進税制 所得税(ローン型)	32頁 参照	所得税額控除 最大62.5万円																					2021年 12月末
バリアフリー特定改修工事 特別控除制度 所得税(投資型)	33頁 参照	所得税額控除 最大20万円																					2021年 12月末
バリアフリー改修促進税制 固定資産税	34頁 参照	固定資産税 1/3減額																					2018年 3月末
耐震改修促進税制 所得税(投資型)	35頁 参照	所得税額控除 最大25万円																					2021年 12月末
耐震改修促進税制 固定資産税	35頁 参照	固定資産税 1/2減額																					2018年 3月末
同居対応改修工事に 関する特例措置 所得税(ローン型)(投資型)	36頁 参照	所得税控除 最大62.5万円																					2021年 12月末
長期優良住宅化 リフォーム減税 所得税(ローン型)(投資型)	37頁 参照	所得税控除 最大62.5万円																					2021年 12月末
住宅取得等資金に係る 贈与税の非課税措置 贈与税	38頁 参照	非課税 最大1,200万円																					2021年 12月末
住宅取得等資金に係る 相続時精算課税制度の特例 贈与税	23頁 参照	非課税 最大2,500万円																					2021年 12月末