

税制優遇を活用し“お得な”リフォームを省エネ、バリアフリー、耐震で減税

国も住宅リフォームを推進 魅力ある支援制度が増改築を後押し

今、国はリフォーム市場の活性化に力を入れています。平成24年に国土交通省は「中古住宅・リフォームトータルプラン」を策定、平成32年（2020年）までに中古住宅流通・リフォーム市場の規模について、2倍の20兆円を目指すとしてきました。国が住宅リフォームを支援する姿勢を明確に打ち出したのです。

一方で、建てては壊すスクラップ&ビルドの時代は終わり、家を大切に長く使い続ける世の中を迎えています。日頃から、住まいに手を入れ、適宜修理・修繕を行い、古くなった設備を交換し、ライフステージの変化によっては大きく間取りを変える、もしくは時代にあわせて性能を向上させる—そうしたリフォームが普通に行われる時代になっているのです。

平成28年3月で切れる制度がすべて30年3月末までに延長

こうしたなか、国はリフォームを活性化させるための数々の支援策を打ち出しています。

税制面では、住宅ローン減税のほか、省エネ、バリアフリー、耐震という3つの性能を向上リフォームそれぞれについて所得税控除と固定資産税の減税などがあります。また、リフォームにより一定の質を向上した中古住宅を取得した場合に登録免許税が減税される制度もあります。

こうした減税措置は一定の期間を区切って行われますが、平成28年3月で期限が切れる制度がありました。具体的には、省エネ、バリアフリー、耐震についての固定資産税減税と、一定の質向上を図った中古住宅の登録免許税減税の4本です（耐震リフォームは平成27年12月まで）。

平成28年の税制改正では、これらすべてが平成30年3月末までに延長となりました。性能を高めるリフォームを考えていた人にとっては朗報といえます。

新たに三世同居リフォームも支援 子育てしやすい環境を整備

また、平成28年度の税制改正では、新たな減税制度も創設されています。

これまで住宅リフォームのキーワードは「省エネ」、「バリアフリー」、「耐震」という3つでしたが、新たに「三世同居」というキーワードが加わりました。

少子化をいかに食い止めるかが大きな課題となっていますが、国は合計特殊出生率を1.8程度に引き上げるという目標を掲げています。この目標の実現に向けて、世代間の助け合いによる子育てしやすい環境整備を進めようと、親・子・孫という三世同居、つまり二世帯住宅に対応するリフォーム工事の支援を打ち出したのです。

具体的には、キッチンや浴室、トイレまたは玄関のうち少なくとも1つを増設し、いずれか2つ以上が複数カ所ある場合などを対象に、減税を受けることができます。

制度の組み合わせでインセンティブがアップ さらに“お得な”リフォームを

住宅リフォームは、設備機器が壊れたから交換する、屋根や壁など外装を塗り替えるといった経年劣化にともなう修理・修繕は言うまでもなく、時代にあわなくなった性能を高めて快適性を向上させる、さらには子どもの成長などに伴ないライフステージが変わる節目に間取りを変えるなど、さまざまな工事が考えられます。

先の省エネ、バリアフリー、耐震という性能向上リフォームには所得税減税、固定資産税減額という減税制度が用意されており、住宅ローン減税と、また、省エネと耐震、バリアフリーと省エネなど、組み合わせて使うことも可能でリフォームの内容によってはさらに減税額を高めることが可能です。ただし、組み合わせで使うことができないケースもありますから、注意が必要です。

図 リフォーム減税の種類

制度		省エネ	バリアフリー	耐震	三世代
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	○	○	○
	投資型減税(リフォームローンの利用を問わず)	償還期間5年以上 ローン型	○	○	○
固定資産税減額		投資型	○	○	○

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		三世同居改修	
		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
住宅ローン減税		×	×	○	×	×	○	○	○	×	×
省エネ改修	ローン型	×	×	○	○ ^{※1}	×	○	○	○	○ ^{※1}	×
	投資型	×	×	○	×	○	○	○	○	×	○
バリアフリー改修	ローン型	×	○ ^{※1}	×	○	×	○	○	○	○ ^{※1}	×
	投資型	×	×	○	○	×	○	○	○	×	○
耐震改修	投資型	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○
	固定資産税	○	○	○	×	○	×	○	○	○	○
三世同居改修	ローン型	×	○ ^{※1}	×	○	○ ^{※1}	×	○	○	○	×
	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 リフォームに係る優遇税制のタイムスケジュール

