

リフォーム減税制度 についてのWEB説明会資料

国土交通省住宅局
2024年4月22日

- 住宅リフォームを支援するため、各種減税制度が措置されているところ、令和6年度税制改正より、これらの制度の期限延長・拡充等が行われました。
- 各種減税制度をより多くの皆様にご活用頂くことを目的として、リフォーム減税制度の種類や制度詳細、申告の流れ等について、リフォームに携わる事業者の方々に対してご説明する機会を設けさせていただきました。
- 本説明会を通じて、減税制度についても消費者の方々に対して積極的に案内いただければと思います。

1. リフォーム減税制度の種類
2. 各リフォーム減税制度の概要
3. 減税制度活用の流れについて

1. リフォーム減税制度の種類

1. リフォーム減税制度の種類

所得税の 特別控除	住宅ローン減税 (増改築)	・一定の要件を満たした増改築等工事の費用に応じて、毎年の住宅ローン残高の0.7%に相当する額を、最大10年間所得税から控除する制度 ・償還期間10年以上のローンを組んだ場合に利用可能	税務署に申告
	リフォーム促進税制 (所得税)	・適用要件を満たす性能向上工事(耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て)と、一定の要件を満たした増改築等工事の費用に応じて、所得税を控除 ・ローンの利用有無にかかわらず利用可能	
固定資産税の 減額措置	リフォーム促進税制 (固定資産税)	・適用要件を満たす工事(耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化)を行った場合に、工事完了年の翌年度分の家屋に係る固定資産税額の減額が受けられる制度。 ・減額割合は工事により1/3～2/3	市町村等に申告 ※工事完了後3ヶ月以内
	マンション長寿命化 促進税制	・管理計画の認定を受けたマンション等において長寿命化工事が実施された場合に、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額の減額を受けられる制度 ・減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村等の条例で定める。	
贈与税の 非課税措置	・満18歳以上(贈与を受けた年の1月1日時点)の個人が、親や祖父母などの直系尊属から住宅取得等資金(新築、取得または増改築等のための資金)の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税が非課税となる制度 ・増改築の場合においては、増改築後の住宅が「質の高い住宅」に該当した場合、贈与税非課税限度額が1,000万円まで引き上げられる(増改築後の住宅が「質の高い住宅」に該当しない場合は500万円)		税務署に申告 ※贈与を受けた翌年の3月15日まで
買取再販住宅 の税制特例	登録免許税の特例	宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための特定の増改築等工事(第1号～第7号工事)が行われた既存住宅を個人が取得・居住し、取得後1年以内に登記を受けた場合、家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減される制度	法務局へ申告
	不動産取得税の軽減措置	宅地建物取引業者が既存住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための特定の改修工事(第1号～第7号工事)を行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による住宅の取得に課される不動産取得税が減額される制度	都道府県に申告

2. 各リフォーム減税制度の概要

2. 各リフォーム減税制度の概要

- ① 住宅ローン減税（増改築）【所得税】
- ② リフォーム促進税制 【所得税】
- ③ リフォーム促進税制 【固定資産税】
- ④ マンション長寿命化促進税制 【固定資産税】
- ⑤ 贈与税の非課税措置（増改築）
- ⑥ 買取再販住宅の税制特例 【登録免許税】 【不動産取得税】

①住宅ローン減税（増改築）【所得税】

概要

10年以上の償還期間のある住宅ローンを組んで一定の増改築等を行った場合に、毎年の住宅ローン残高の0.7%に相当する額を最大10年間、所得税※から控除する制度です。

居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額
R4～R7	2,000万円	0.7%	10年間	140万円

（※所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除【最大9.75万円/年】）

対象工事

第1号工事	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・模様替	第3号工事	家屋のうち、①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替
第2号工事	マンション等の区分所有する部分について行う以下①～④のいずれかに該当する修繕・模様替 ①主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替 ②主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替 ③間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る） ④主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）	第4号工事	新耐震基準に適合させるための工事
		第5号工事	一定のバリアフリー改修工事に該当する工事
		第6号工事	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事

主な要件

- ①リフォームを行う方が所有し、居住する家屋
- ②リフォーム後の家屋の床面積が50㎡以上
- ③対象工事に係る工事費用が100万円（税込）超
- ④当該リフォームのために償還期間10年以上の住宅ローン等があること
- ⑤その年の合計所得金額が2,000万円以下であること
- ⑥リフォーム完了後6ヶ月以内に居住し、各年12月31日まで居住していること

2. 各リフォーム減税制度の概要

①住宅ローン減税（増改築）【所得税】

②リフォーム促進税制【所得税】

③リフォーム促進税制【固定資産税】

④マンション長寿命化促進税制【固定資産税】

⑤贈与税の非課税措置（増改築）

⑥買取再販住宅の税制特例【登録免許税】 【不動産取得税】

②リフォーム促進税制【所得税】～制度概要～

- 各種適用要件を満たす工事を行った場合、税務署への確定申告により工事費用の一定割合について税額控除が受けられる制度。
- 控除の対象は、性能向上工事(耐震・バリアフリー・省エネ・同居対応・長期優良住宅化・子育てリフォーム)と、併せて行う一定要件を満たしたその他増改築等工事(=住宅ローン減税(増改築)1～6号工事)。
- 性能向上工事の費用は、実際の工事費用ではなく、国土交通大臣がリフォームの工事内容ごとに定めた「標準的な工事費用相当額」で計算。

性能向上工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
対象工事 (いずれか実施)	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	
耐震	250万円	10%	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	1,000万から必須工事の対象工事限度額を引いた額	5%	62.5万円
バリアフリー	200万円					60万円
省エネ	250万円(350万円※1)					62.5万円(67.5万円※1)
三世帯同居	250万円					62.5万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性					75万円(80万円※1)
	耐震 or 省エネ+耐久性					62.5万円(67.5万円※1)
子育て	250万円					62.5万円

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

主な要件※2

- ・工事を行った者が所有し、主として居住の用に供する住宅であること
- ・床面積の1/2以上が居住用であること
- ・改修後の床面積が50㎡以上
- ・その年の合計所得金額が2,000万円以下であること 等

※2 耐震は一部要件なし

控除期間

1年間 改修工事完了後居住の用に供した日の属する年分

控除額

①と②の合計額※3

- ①性能向上工事の標準的な費用相当額の合計(対象工事限度額まで) × 10%
- ②※4(性能向上工事の標準的な費用相当額の合計のうち対象工事限度額の超過分+その他増改築等工事費用) × 5%

※3:①+②における対象工事額の合計は1,000万円が限度 ※4:性能向上工事の標準的な費用相当額の合計と同額が限度

⇒以下の国交省ホームページにおいて、控除額の簡易計算ツールを公開しておりますので積極的にご活用ください
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000250.html

②リフォーム促進税制【所得税】～制度概要～

耐震

10%控除対象限度額:250万円

【対象工事】

現行の耐震基準に適合させる耐震改修工事

【その他要件】

・昭和56年5月31日以前に建築されたものであること

省エネ

10%控除対象限度額:250万円～350万円

【対象工事】

①窓の断熱工事 ②床の断熱工事／天井の断熱工事／壁の断熱工事
③太陽光発電設備設置工事 ④高効率空調機設置工事／高効率給湯器設置工事／太陽熱利用システム設置工事

【その他要件】

・①の工事を必須で行うこと
・省エネ改修部位がいずれも平成28年省エネ基準相当に新たに適合すること
・対象工事の標準的な費用相当額が50万円超であること

長期優良住宅化

10%控除対象限度額:250万円～600万円

【対象工事】 耐久性向上工事

①小屋裏 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

【その他要件】

・増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
・一定の耐震改修または一定の省エネ改修工事と併せて行うこと
・対象工事の標準的な工事費用相当額がそれぞれ50万円超であること

バリアフリー

10%控除対象限度額:200万円

【対象工事】

①通路等の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すりの取付け ⑥段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧滑りにくい床材料への取替

【その他要件】

・以下のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること
①50歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者
③障がい者 ④65歳以上の親族または②もしくは③に該当する親族のいずれかと同居していること
・対象工事の標準的な費用相当額が50万円超であること

三世代同居

10%控除対象限度額:250万円

【対象工事】

①調理室の増設 ②浴室の増設 ③便所の増設 ④玄関の増設

【その他要件】

・改修工事後、その者の居住用の部分に調理室、浴室、便所または玄関のうち、いずれか2以上の室がそれぞれ複数あること
・対象工事の標準的な費用相当額が50万円超であること

子育て

10%控除対象限度額:250万円

【対象工事】

①住宅内における子どもの事故を防止するための工事、②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事、④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・界床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事(一定のものに限る。)

【その他要件】

・以下のいずれかが自ら所有し、居住する住宅であること
①19歳未満の扶養親族を有している者
②自身又はその配偶者が40歳未満である者
・対象工事の標準的な費用相当額が50万円超であること

②リフォーム促進税制【所得税】～子育て対応改修の創設～

施策の背景

- 2022年の出生数は約77万人と過去最低で、**少子化は危機的状況**。
- 子育てに対する不安や負担が大きいことが少子化の要因の一つであることを踏まえ、**住宅のハード面の性能向上により子育ての負担の軽減**を図る必要がある。
- ⇒ **子育てに対応した住宅へのリフォーム**を支援し、**子育て世帯の居住環境を改善**。

経済財政運営と改革の基本方針2023(令和5年6月16日閣議決定)

- こども・子育て政策は**最も有効な未来への投資**であり、「**こども未来戦略方針**」に沿って、**政府を挙げて取組を抜本強化し、少子化傾向を反転させる**。
- 子育てしやすい地方への移住や子育てを**住まい**と周辺環境の観点から応援する「**こどもまんなかまちづくり**」を推進する

こども未来戦略方針(令和5年6月13日閣議決定)

- …**子育てにやさしい住まいの拡充**を目指し、**住宅支援を強化**する。具体的には、…**既存の民間住宅ストックの活用を進める**。

要望の結果

- ① 現行の措置を2年間(令和6年1月1日～令和7年12月31日)延長する。
- ② **子育て世帯等※¹が子育てに対応した住宅へのリフォーム※²を行う場合に、標準的な工事費用相当額の10%等※³を所得税から控除する。(適用期限:令和6年12月31日)**

与党大綱

R7年の措置について、R7年度税制改正にて同様の方向性で検討

対象工事	対象工事限度額	最大控除額(対象工事)
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円(350万円)※ ⁴	25万円(35万円)※ ⁴
三世帯同居	250万円	25万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性	500万円(600万円)※ ⁴
	耐震or省エネ+耐久性	250万円(350万円)※ ⁴
子育て【拡充】	250万円	25万円

※¹ 「19歳未満の子を有する世帯」又は「夫婦のいずれかが40歳未満の世帯」

※² ①住宅内における子どもの事故を防止するための工事、②対面式キッチンへの交換工事、③開口部の防犯性を高める工事、④収納設備を増設する工事、⑤開口部・界壁・床の防音性を高める工事、⑥間取り変更工事(一定のものに限る。)

※³ 対象工事の限度額超過分及びその他増改築等工事についても一定の範囲まで5%の税額控除

※⁴ カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

子育てに対応した住宅への 主なリフォームイメージ



転落防止の手すりの設置



対面式キッチンへの交換



防音性の高い床への交換

子育てリフォーム対象工事と単価について ①

工事目的	対象工事		単価（円）	単位
①住宅内における子どもの事故を防止するための工事	柱壁等の出隅等の衝突防止工事（面取り加工等）		11,000	施工箇所数（１箇所あたり）
	クッションフロアへの交換		7,000	施工面積（１㎡あたり）
	衝撃緩和畳への交換		8,300	施工面積（１㎡あたり）
	ベランダ、バルコニーへの手すり設置工事		13,500	施工の長さ（１mあたり）
	室内窓枠への手すり設置工事		20,300	施工の本数（１本あたり）
	室内廊下、階段への手すり設置工事		36,300	施工の長さ（１mあたり）
	指詰め防止機能付きドアへの交換		104,500	施工箇所数（１箇所あたり）
	チャイルドフェンス設置工事	既製品の取付け	15,000	施工箇所数（１箇所あたり）
		造作工事	115,000	施工箇所数（１箇所あたり）
	シャッター付きコンセントへの交換		4,000	施工箇所数（１箇所あたり）
コンセントを高い位置へ移設する工事		7,100	施工箇所数（１箇所あたり）	
②対面式キッチンへの交換工事			1,477,200	施工箇所数（１箇所あたり）
③開口部の防犯性を高める工事	防犯性能のある玄関ドアへの交換		396,500	施工箇所数（１箇所あたり）
	割れにくい窓への交換		57,400	施工窓面積（1㎡あたり）
	面格子設置		55,400	施工箇所数（１箇所あたり）
④収納設備を増設する工事			163,900	当該収納設備の水平投影面積（１㎡あたり）
⑤防音性を高める工事	開口部（窓）の防音性を高める工事		52,400	施工窓面積（1㎡あたり）
	界壁の防音性を高める工事		17,400	施工面積（1㎡あたり）
	界床の防音性を高める工事		39,900	施工面積（1㎡あたり）

子育てリフォーム対象工事と単価について ②

工事目的	対象工事	単価（円）	単位
⑥間取り変更工事	間仕切壁の設置又は解体のみを行う工事	159,400	施工箇所数（1箇所あたり）
	間仕切壁の設置又は解体以外の修繕又は模様替を伴う工事 ※	26,800	施工面積（1㎡あたり）

※間仕切壁の設置又は解体以外の修繕又は模様替を伴う工事とあわせて以下の工事を行った場合は、その金額を加算します。

対象工事	金額（円）
調理室の位置を変更する工事	1,346,900
浴室の位置を変更する工事	971,100
便所の位置を変更する工事	402,100
洗面所の位置を変更する工事	481,200

子育てリフォーム税制の対象工事等を分かりやすくまとめたガイドブックを現在作成しており、4月22日を
メドに以下の国交省ホームページに公開致します。本税制についても積極的にご活用ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000248.html



2. 各リフォーム減税制度の概要

- ①住宅ローン減税（増改築）【所得税】
- ②リフォーム促進税制【所得税】
- ③リフォーム促進税制【固定資産税】
- ④マンション長寿命化促進税制【固定資産税】
- ⑤贈与税の非課税措置（増改築）
- ⑥買取再販住宅の税制特例【登録免許税】【不動産取得税】

③リフォーム促進税制【固定資産税】～制度概要～

- 各種適用要件を満たす工事を行った場合、市区町村等への申告により固定資産税の減額が受けられる制度。
- 減額の対象は、耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化リフォームで、工事の費用は実際の工事費用で計算。

対象工事	減額割合	減額期間	減額対象範囲
耐震	固定資産税額の 1/2 を減額	1年※ ¹	家屋面積 120㎡相当分まで
バリアフリー	固定資産税額の 1/3 を減額	1年	家屋面積 100㎡相当分まで
省エネ	固定資産税額の 1/3 を減額	1年	家屋面積 120㎡相当分まで
長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	固定資産税額の 2/3 を減額	1年※ ¹	家屋面積 120㎡相当分まで

※1 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅について、耐震改修をした場合は2年間1/2を減額、耐震改修をして認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度2/3を減額・翌々年度1/2を減額

控除期間 1年間 改修工事完了年の翌年度分※¹

主な要件

- ・床面積の1/2以上が居住用であること
- ・改修後の床面積が50㎡以上280㎡以下であること

軽減率 固定資産税額の 1/3～2/3

申告期間

工事完了後3ヶ月以内

手続き 建築士等が発行する「増改築等工事証明書」等の必要書類を準備し市区町村等にて申告を行う。

③リフォーム促進税制 【固定資産税】～制度概要～

耐震

【対象工事】

現行の耐震基準に適合する耐震改修工事

【その他要件】

- ・昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること
- ・改修工事費用が50万円超(税込)であること

※以下のいずれかの書類で証明が必要

- ・増改築等工事証明書(建築士等が証明する場合)
- ・住宅耐震改修証明書(地方公共団体の長が証明する場合)
- ・住宅性能評価書の写し(住宅性能評価機関が発行する場合)

バリアフリー

【対象工事】

- ①通路等の拡幅 ②階段の勾配の緩和 ③浴室改良 ④便所改良 ⑤手すりの取付け ⑥段差の解消 ⑦出入口の戸の改良 ⑧滑りにくい床材料への取替

【その他要件】

- ・以下のいずれかが、居住する住宅であること
 - ①65歳以上の者 ②要介護または要支援の認定を受けている者 ③障がい者
- ・改修工事費用が50万円超(税込)であること
- ・新築された日から10年以上を経過した住宅であること

省エネ

【対象工事】

- ①窓の断熱工事 ②床の断熱工事／天井の断熱工事／壁の断熱工事
- ③太陽光発電設備設置工事 ④高効率空調機設置工事／高効率給湯器設置工事／太陽熱利用システム設置工事

【その他要件】

- ・①の工事を必須で行うこと
- ・省エネ改修部位がいずれも平成28年省エネ基準相当に新たに適合すること
- ・平成26年4月1日以前から所在する住宅であること
- ・改修工事費用が60万円超(税込)であること
- ※③、④を行う場合は、①と併せて行う②が50万円(税込)を超え、①～④で60万円(税込)を超えていること

長期優良住宅化

【対象工事】

一定の耐震改修工事、または一定の省エネ改修工事

【その他要件】

- ・増改築による長期優良住宅の認定を受けていること
- ・一定の耐震改修または一定の省エネ改修工事と併せて行うこと
- ・耐震改修を行う場合は昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること
- ・省エネ改修を行う場合は平成26年4月1日以前から所在する住宅であること
- ・耐震改修工事費用が50万円超(税込)、または省エネ改修工事費用が60万円超(税込)であること
- ※【省エネ改修工事の要件】③、④を行う場合は、①と併せて行う②が50万円(税込)を超え、①～④で60万円(税込)を超えていること

2. 各リフォーム減税制度の概要

- ①住宅ローン減税（増改築）【所得税】
- ②リフォーム促進税制【所得税】
- ③リフォーム促進税制【固定資産税】
- ④マンション長寿命化促進税制【固定資産税】
- ⑤贈与税の非課税措置（増改築）
- ⑥買取再販住宅の税制特例【登録免許税】【不動産取得税】

④ マンション長寿命化促進税制【固定資産税】

本税制特例の適用期間

長寿命化工事の完了日がR5.4.1～R7.3.31

管理計画認定マンション等において、長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額を減額する特例措置を創設(対象マンション・工事要件等は以下参照)

行政代執行により除却

行政代執行費用:約1.2億円



マンションの廃墟化
外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ

本特例措置のねらい

(※「工事の要件」を参照)

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、**長寿命化工事※に必要な積立金が不足**。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、**周囲への大きな悪影響**や除却の行政代執行に伴う多額の**行政負担が生じる**。積立金の見直し(値上げ)や長寿命化工事の実施には所有者の合意をとる必要があるが、**合意形成を行うことは容易ではない状況**。
- このため、**必要な積立金の確保や長寿命化工事の適切な実施に向けた管理組合の合意形成を後押し**することが必要。

マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション※又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション※

※「管理計画認定マンション」の場合は、令和3年9月1日以降に**修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要**。「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」の場合は、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要。

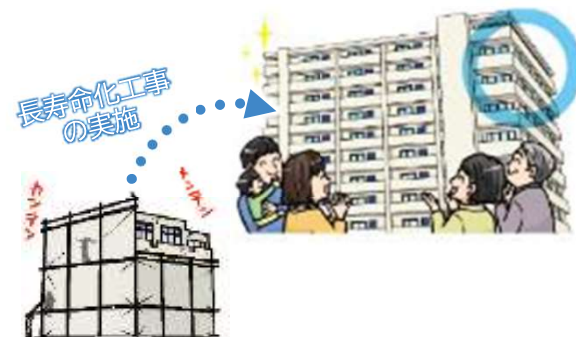
工事の要件

長寿命化工事※の実施

※外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を**全て実施**すること。

申告における留意事項

- ① 長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること
- ② 納税義務者(各区分所有者)が自ら申告すること



マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額する。
減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準:1/3)で市町村等の条例で定める。

2. 各リフォーム減税制度の概要

- ①住宅ローン減税（増改築）【所得税】
- ②リフォーム促進税制【所得税】
- ③リフォーム促進税制【固定資産税】
- ④マンション長寿命化促進税制【固定資産税】
- ⑤贈与税の非課税措置（増改築）
- ⑥買取再販住宅の税制特例【登録免許税】 【不動産取得税】

⑤住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置(増改築)

○ 父母や祖父母などの直系尊属から、住宅の増改築のための資金の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税を非課税とする制度。

贈与税非課税限度額	質の高い住宅※	一般住宅
	1,000万円	500万円

※増改築後の住宅が、以下「第8号工事」の①～③の基準のいずれかを満たす場合

適用期限	令和6年1月1日から令和8年12月31日までに贈与
------	---------------------------

所得要件	贈与を受けた年の受贈者の合計所得金額が2,000万円以下
------	------------------------------

床面積要件	50㎡以上 ※合計所得金額が1,000万円以下の受贈者に限り、40㎡以上50㎡未満の住宅についても適用。
-------	---

工事要件	以下のいずれかの工事を行っており、当該工事に係る費用額が100万円(税込)以上
------	---

第1号工事	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・模様替	第4号工事	新耐震基準に適合させるための工事
第2号工事	マンション等の区分所有する部分について行う 以下①～④のいずれかに該当する修繕・模様替 ①主要構造部である床等の過半について行う修繕又は模様替 ②主要構造部である階段の過半について行う修繕又は模様替 ③間仕切壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替 （その間仕切壁の一部について位置の変更を伴うものに限る） ④主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替（遮音又は熱の損失の防止のための性能を向上させるものに限る）	第5号工事	一定のバリアフリー改修工事に該当する工事
		第6号工事	全ての居室の全ての窓の断熱改修工事及びこれと併せて行う床、壁、天井の断熱改修工事
		第7号工事	給排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事
第3号工事	家屋のうち、①居室、②調理室、③浴室、④便所、⑤洗面所、⑥納戸、⑦玄関、⑧廊下のいずれかの床又は壁の全部について行う修繕又は模様替	第8号工事	以下のいずれかの基準に適合させるための修繕又は模様替 ①断熱性能等級4又は1次エネルギー消費量等級4以上の住宅 ②耐震等級（構造躯体の倒壊等防止）2以上又は免震建築物の住宅 ③高齢者等配慮対策等級（専用部分）3以上の住宅

2. 各リフォーム減税制度の概要

- ①住宅ローン減税（増改築）【所得税】
- ②リフォーム促進税制【所得税】
- ③リフォーム促進税制【固定資産税】
- ④マンション長寿命化促進税制【固定資産税】
- ⑤贈与税の非課税措置（増改築）
- ⑥買取再販住宅の税制特例【登録免許税】【不動産取得税】**

⑥買取再販住宅の税制特例【登録免許税】【不動産取得税】

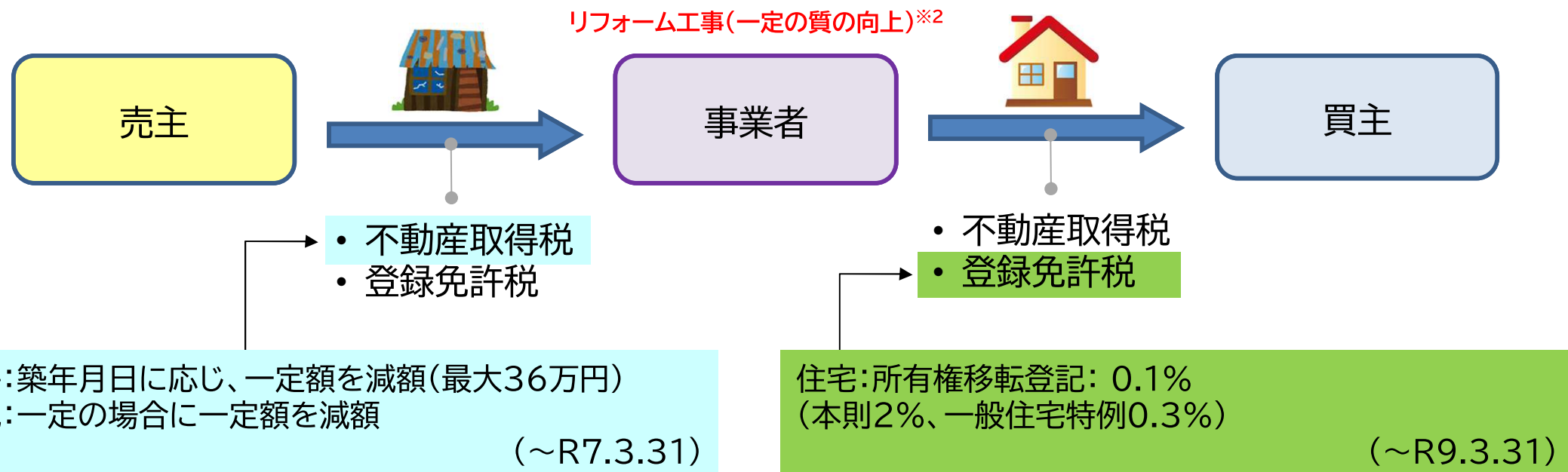
現行の制度の概要

■ 既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図るため、宅地建物取引業者が既存住宅を取得し、一定の質の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として譲渡する場合において、宅地建物取引業者による当該住宅の取得に課される不動産取得税及び買主が当該住宅を取得する際の移転登記に課される登録免許税を減額する特例を創設。

【不動産取得税(事業者)】 住宅：築年月日に応じ、一定額を減額
敷地：一定の場合※1に一定額を減額

(※1)対象住宅が「**安心R住宅**」である場合または
既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入する場合

【登録免許税(買主)】 住宅：税率を一般住宅特例より引き下げ



(※2)耐震、省エネ、バリアフリー、水回り等のリフォーム

3. 減税制度活用の流れについて

3. 減税制度活用の流れについて

制度の活用にあたっては、申告に必要な**各種証明書**を事業者様側で発行いただく必要があります。
紹介した各種制度において、ご準備いただく必要のある証明書は、以下の通りです。

①住宅ローン減税（増改築）【所得税】

増改築等工事証明書 A（所得税の控除・固定資産税の減額用） **建 指 登 瑕**

②リフォーム促進税制【所得税】

増改築等工事証明書 A（所得税の控除・固定資産税の減額用） **建 指 登 瑕**

住宅耐震改修証明書（耐震リフォームのみ） **地**

③リフォーム促進税制【固定資産税】

増改築等工事証明書 A（所得税の控除・固定資産税の減額用） **建 指 登 瑕**

住宅耐震改修証明書（耐震リフォームのみ） **地**

④マンション長寿命化促進税制【固定資産税】※マンションの種類によって必要書類が異なります

管理計画の認定通知書 **地** **大規模の修繕等証明書** **建 瑕** **過去工事証明書** **建 マ**

修繕積立金引上証明書 **建 マ** **助言・実施等証明書指導内容** **地**

⑤贈与税の非課税措置（増改築）

増改築等工事証明書 B（贈与税の非課税措置用） **建 指 登 瑕**

⑥買取再販住宅の税制特例【登録免許税】【不動産取得税】

増改築等工事証明書 C（登録免許税の特例・不動産取得税の特例用） **建 指 登 瑕**

A 昭和63年建設省告示第1274号 **B** 平成26年国住政第167号 **C** 平成27年国住政第116号

建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 **建** 指定確認検査機関 **指**

登録住宅性能評価機関 **登** 住宅瑕疵担保責任保険法人 **瑕** マンション管理士 **マ** 地方公共団体 **地**

3. 減税制度活用の流れについて

減税制度を利用する流れは、以下のようなイメージです（増改築等工事証明書の場合）

契約前

- ・ 工事内容、見積金額の確認を行い資金計画を立てます
- ・ 工事内容や金額及びスケジュール等が減税制度の対象になるか含め、制度利用有無を確認します。
※あとから「実は減税制度を使いたかった…」ということにならないよう、事前の確認が重要です
- ・ 減税制度を利用するための必要書類や、申請手順等をこの段階で確認します。

工事契約

- ・ 請負契約書や見積書については、証明書発行や申告の際に必要な場合があるので必ず保管しておきます。

工事実施

- ・ 証明書発行の際に工事の前後を写真で確認する場合があるので、写真で記録しておきます。

証明書発行

- ・ 工事完了後、減税申告に必要な証明書の発行を行います。
- ・ 発行できる者は以下のいずれかです。※発行する書類により異なります

①建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士

②指定確認検査機関 ③登録住宅性能評価機関 ④住宅瑕疵担保責任保険法人 ⑤マンション管理士 ⑥地方公共団体

申告

- ・ 必要書類を揃え、税務署や市町村等に消費者自らが申告を行います。

ご対応いただくのはこの範囲です

(参考) 各制度 詳細掲載ページのご案内

ご紹介した各制度は、以下ページでも詳細をご確認いただけます。

国交省 ホームページ

【住宅ローン減税(増改築)】

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000253.html



【リフォーム促進税制(トップ)】

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000251.html



【マンション長寿命化促進税制】

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html



【贈与税の非課税措置】

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000018.html



【買取再販住宅の税制特例】

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000024.html



(参考) 各制度 詳細掲載ページのご案内

住宅リフォーム推進協議会 ホームページ

【リフォーム減税制度】 <https://www.j-reform.com/zeisei/#genzei>



住宅リフォームの減税制度の手引き

- 本 編 -

「増改築等工事証明書」等の記載例

令和 5 年 12 月

 一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォームの減税制度の手引き

- 告示 編 -

令和 5 年 12 月

 一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォームの減税制度の手引き

- 通達 編 -

令和 5 年 12 月

 一般社団法人
住宅リフォーム推進協議会

住宅リフォーム推進協議会ホームページでは

「住宅リフォーム減税制度の手引き(本編・告示編・通達編)」のデータが取得できます。

(参考) 増改築等工事証明書 作成の手引き (動画)

増改築等工事証明書の作成方法について説明した動画も公開しております。ぜひご活用ください！

増改築等工事証明書 作成の手引き

増改築等工事証明書
所得税の控除対象又は固定資産税の減額対象となる特定のリフォームを行った方が減税の申告をする際に必要となる書類です。

国土交通省住宅局住宅生産課

14ページ

ABCDEF	GHIJ	KLMNOP	QRSTU	VWXYZ	ZAABAC	DAEAFAG	HAI	AJAKAL	AMANO	APAQAR	ASAT	AUAVAW	XAY	AZ	BA	BB	BC	BD
371	③ 一般断熱改修工事等																	
372	ア 当該一般断熱改修工事等に係る標準的な費用の額												790,200	円				
373	イ 当該一般断熱改修工事等に係る補助金等の交付の有無												☒ 有	☐ 無				
374	「有」の場合 交付される補助金等の額												100,000	円				
375	ウ アからイを差し引いた額 (50万円を超える場合)												690,200	円				
376	エ ウと250万円 (太陽光発電設備設置工事を伴う場合は350万円) のうちいずれか少ない金額												690,200	円				
377	オ ウからエを差し引いた額													円				
378	④ 多世帯同居改修工事等																	
379	ア 当該多世帯同居改修工事等に係る標準的な費用の額													円				

目のAQ列のセルは、それぞれの改修工事において減税対象となる金額を入力する欄となっており、50万円を超えていることが減税のための要件となっております。もし上記セルに0が表示される場合、工事に係る標準的な工事費用相当額又は同額から補助金等を差し引いた額が、規定の50万円を超えていないことになりますので、減税の対象とはなりません。①～⑦のうち選んだ項目において、その項目の中であるAQ列のセルに、金額 (50万円超) が表示されていることを必ずご確認ください。

「省エネ改修」タブでの入力内容

<窓のガラスの交換>

6,300	×	家屋の床面積の合計 (㎡)	100	㎡	×	60.00%	=	378,000
-------	---	---------------	-----	---	---	--------	---	---------

<ヒートポンプ式電気給湯器の設置>

412,200	×	件 (台)	1	台	=	412,200
---------	---	-------	---	---	---	---------

<合計額と補助金>

合計額→	790,200
補助金等額→	100,000

増改築等工事証明書

耐震改修

バリアフリー改修

省エネ改修

同居対応

長期優良住宅化 (耐震又は省エネ)

長期優良住宅化 (耐震及び省エネ)



(参考) リフォーム促進税制に関するチラシについて



- P27で紹介した国交省ホームページにおいて、リフォーム促進税制に関する消費者向けのチラシも公開しております。消費者に案内いただく際は、こちらのチラシも是非ご活用ください。

ご自宅のリフォームをご検討中の皆様へ

リフォーム促進税制

を活用してみませんか？

- ✓地震に備えて耐震リフォームを実施したい！！
- ✓同居する高齢の母のために、段差をなくすバリアフリーリフォームを実施したい！！
- ✓冬も暖かく快適な家で過ごすために、窓の省エネリフォームを実施したい！！
- ✓両親との同居に向けて、水回りを増設する同居対応リフォームを実施したい！！
- ✓住宅を状態良く維持させるため、長期優良住宅化リフォームを実施したい！！
- ✓子ども部屋を作るために、間仕切り壁を設置する子育て対応リフォームを実施したい！！

上記のようなリフォームを行う場合、**所得税の税額控除**や**固定資産税の減額措置**が受けられる可能性があります！

詳しくは裏面をチェック！！

ポイント① リフォーム促進税制には**6つ**のメニュー！
ローン利用の有無にかかわらずご活用頂けます！

耐震リフォーム	所 固	バリアフリーリフォーム	所 固
省エネリフォーム	所 固	同居対応リフォーム	所
長期優良住宅化リフォーム	所 固	子育て対応リフォーム	所

※リフォーム促進税制については、『住宅ローン減税(住宅の新築等)』との併用が可能です。
※耐震リフォームを除く上記5つの所得税のメニューについては、『住宅ローン減税(増改築)』との併用はできません。

ポイント② 各種補助金とも**併用が可能**です！！

リフォームに関する国の補助制度については国土交通省ホームページで公開しています！
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_fr4_000087.html

減税制度と補助制度の併用は可能ですが、控除対象金額から補助金を差し引いたうえで工事金額の要件を超えていることが必要です。
※省エネリフォーム(固定資産税)は除きます。

ポイント③ 減税申請は簡単な**4ステップ**！！

- ステップ1** 工事内容の決定・減税制度利用可否の確認
↓
今回行うリフォーム工事が減税制度の対象になるかどうかを確認します！
- ステップ2** 工事契約・工事の実施
↓
- ステップ3** 各種証明書を入手
↓
「増改築等工事証明書」などの、申告に必要な書類を入手します！
- ステップ4** 各種必要書類を揃えて申告
↓
「所得税の税額控除」は**税務署**、「固定資産税の減額」は**市区町村**等が申告先となります！

リフォーム促進税制各メニューの要件、対象工事等の詳細は、
国土交通省ホームページにて公開しています！
https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk4_000251.html

スマートフォンからはこちらのQRコードにアクセスいただくご利用です！

国土交通省
Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

本日の説明会は以上です。 ご清聴ありがとうございました。

なお、本日の説明会の内容についてご質問等ございます場合は、以下連絡先までお問合せください。

【メール】hqt-reform-tax@ki.mlit.go.jp