

# 10年以上の住宅ローンを利用した リフォームに係る所得税額の特例控除 (適用期限：～令和7（2025）年12月31日)

個人が、自己の居住の用に供する家屋に一定の増改築等※1を行った場合について、以下の控除額が所得税から控除されます。

※1 減税対象となる工事。2ページ目に記載。

年末時点のローン残高の**0.7%**を、所得税※2から**10**年間控除

(借入限度額：**2000**万円※3)

※1 一定の増改築等とは、租税特別措置法施行令第26条第33項で定められている、第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事です。2ページ目に記載しています。

※2 前年分の所得税から控除しきれない場合は、翌年度の住民税から控除されます。

住民税からの控除限度額は**9.75**万円/年です。

※3 借入限度額2000万円とは、所得税控除の対象となるローンの借入額の上限を指しています。

例えば借入金3000万円で住宅リフォームをした場合、そのうち2000万円までは控除の対象となりますが、残りの1000万円は対象にならないということになります。2000万円を超過しているために3000万円全額が対象にならないということではございません。

## 一定の増改築等

住宅ローン減税（増改築）対象となる工事で、具体的には以下の第1号～第6号工事のいずれかに該当する工事

（費用は、実際に当該工事に要した費用の税込みの額）

（租税特別措置法施行令第26条第33項）

分類	対象となる工事
1号工事	増築、改築、建築基準法に規定する大規模の修繕・模様替え 大規模の修繕・模様替え：建築物の主要構造部の1種以上について行う過半の修繕・模様替え）
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・模様替え  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え 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え 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え（その間仕切壁の一部について位置の変更を伴う者に限る） 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え（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）
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
4号工事	新耐震基準に適合させるための修繕・模様替（耐震改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
5号工事	一定のバリアフリー改修工事に該当する工事（バリアフリー改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）
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（省エネ改修に係る所得税額の特別控除の場合は対象外）  （住宅性能評価書又は長期優良住宅の認定通知書によって改修後の住宅の断熱等性能等級が一段階以上向上することが証明される場合は、居室の窓の断熱改修工事を行った場合も対象）

## 減税の適用を受けるための要件

- ①当該リフォームのために、償還期間が10年以上の住宅ローンを借り入れていること
- ②その者が所有し、かつ主として居住の用に供する家屋であること
- ③第1号～第6号工事に係る工事費用額から補助金等を差し引いた額が、100万円（税込）を超えていること
- ④店舗等併用住宅の場合は、工事費用額のうち2分の1以上が自己の居住用部分であること
- ⑤床面積が登記簿表示上で50㎡を超えていること
- ⑥店舗等併用住宅の場合は、床面積の2分の1以上が居住用であること
- ⑦住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで継続して居住していること
- ⑧合計所得金額が2000万円以下であること
- ⑨改修工事を行い、令和7年12月31日までに居住の用に供していること

## 適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類を税務署に提出してください。

- ①確定申告書
- ②計算明細書
- ③登記事項証明書
- ④増改築等工事証明書※4
- ⑤工事請負契約書の写し
- ⑥補助金等の交付を受けている場合は、金額が明らかな書類 等

※4 増改築等工事証明書は、  
（1）登録された建築士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 のいずれかが発行できます。