

# 住宅ローン控除

- 次に「マイホームを増改築・改修した人の申告」について取り扱う

## 住宅ローン控除に関する各テーマ

マイホームを新築・購入した人・  
新築マンションを購入した人の申告

マイホームを増改築・改修した人の申告

# マイホームを増改築・改修した人の申告

## マイホームの増改築・リフォームをした場合、4つの税額控除がある

### 増改築・リフォーム時の税額控除

- 1 住宅ローン控除
- 2 特定増改築等住宅借入金等特別控除
- 3 住宅特定改修特別税額控除
- 4 住宅耐震改修特別控除

# マイホームを増改築・改修した人の申告 控除の主な条件 1/2

	1	2	3	4
	住宅ローン控除	特定増改築等 住宅借入金等 特別控除	住宅特定改修 特別税額控除	住宅耐震改修 特別控除
工事の内容	一定の増改築リ フォーム工事	バリアフリー・省エ ネ・耐久性向上・多 世帯同居改修工事	バリアフリー・省エ ネ・耐久性向上・多 世帯同居改修工事	一定の耐震改修工事
控除可能期間	10年	5年	1年	1年
控除の最高額	40万円	12万5,000円	95万円* <sup>1</sup> 105万円* <sup>2</sup>	25万円
ローン償還期間	10年以上	5年以上	ローン不要	ローン不要
工事費用	100万円超	50万円超	50万円超	—
合計所得金額	3,000万円以下（控除を受ける年）			—
居住	工事の日から6か月以内に居住			—
床面積	増改築・改修後の住宅の床面積が50㎡以上			—
特例関係	平成29年～令和3年にマイホーム 売却時の特例など受けていない		—	1と重複適用可* <sup>3</sup> 3とは重複不可

\*1. 特定居住者でバリアフリー・省エネ・耐久性向上（耐震改修含む）・多世帯同居改修工事を実施したとき

\*2. 特定居住者で\*1に太陽光発電設備設置工事が含まれるとき

\*3. 要耐震改修は除く

# マイホームを増改築・改修した人の申告 控除の主な条件 2/2

- バリアフリー改修の場合、次のいずれかに該当する特定居住者であることが条件

## (参考) バリアフリー改修の適用条件

- 1 50歳以上の人
- 2 介護保険法の要介護または要支援の認定を受けている人
- 3 所得税法上の障害者である人
- 4 65歳以上の親族または②もしくは③に該当する親族と同居している人

※. 年齢、同居の判定は、居住年の12月31日の現況

# マイホームを増改築・改修した人の申告 増改築などをしたときの税額控除と計算方法

1	住宅ローン控除	増改築・リフォームの年末ローン残高 × 1%	(最高40万円) *3
2	特定増改築等住宅借入金等特別控除	増改築等の住宅ローン残高のうち、 ①バリアフリー ②省エネ・耐久性向上*1 ③多世帯同居改修工事費用に相当する金額 (250万円まで)	$\times 2\% +$ 増改築等の年末ローン残高 (1,000万円まで) から左記3つの改修工事費用を引いた残額 $\times 1\%$ (最高12万5,000円) *3
3	住宅特定改修特別税額控除	標準的な改修費用 × 10% ※標準的な改修費用 = 単位 (m <sup>2</sup> ) 当たりの標準的な工事費用*2 × 床面積 (m <sup>2</sup> ) など	(最高105万円) *3,4
4	住宅耐震改修特別控除	住宅耐震改修の標準的な費用 × 10%	(最高25万円) *3

\*1. 耐久性向上は省エネ改修とあわせて行う

\*2. 標準的な工事費用は国土交通省の告示などで規定されている (例: バリアフリー改修は出入口幅の拡張工事18万9,900円/カ所、等)

\*3. 100円未満端数切り捨て

\*4. 控除最高額は、①バリアフリー改修工事20万円、②省エネ改修工事25万円/耐久性向上改修工事+耐震改修工事 (または省エネ改修工事) 25万円/耐久性向上改修工事+耐震改修工事+省エネ改修工事50万円、③多世帯同居改修工事25万円 (省エネ改修に太陽光発電設置工事が含まれる場合は+10万円)