

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

2. 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

2. 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* ² 105万円* ³	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㎡以上で、 床面積の2分の1以上の部分をもっぱら自己の居住用に使用			—
特例関係	平成30年～令和5年の間* ¹ 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* ⁴ 3とは重複不可

*1 令和2年3月31日以前に従前の住宅等を譲渡した場合は、入居年とその前2年・後2年の計5年間

*2 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

*3 特定居住者で*2に太陽光発電設備設置工事が含まれるとき

*4 要耐震改修は除く

2. 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

2. 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 ※認定住宅に該当する場合は最高50万円
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) × 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 × 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 (㎡) 当たりの標準的な工事費用*2 × 床面積 (㎡) 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18万9,200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)

本資料につきましては、情報の提供を目的として一般的な法律・税務上の取り扱いを記載しております。このため、諸条件により本資料の内容とは異なる取り扱いがなされる場合がありますのでご注意ください。対策の立案・実行は顧問税理士・弁護士の方々と十分ご相談の上、ご自身の責任においてご判断くださいますようお願い申し上げます。