

◎住宅税制の概要

(注) ☆を付した部分は、平成26年度税制改正により改正されたもの。

1 住宅の取得に係る税制

(1) 所得税
(国税)
個人住民税
(地方税)

○住宅ローン減税(租41) (☆)

住宅の新築、取得又は増改築等をした場合、10年間、住宅ローン等*の年末残高の1.0%を所得税額から控除(下表参照)

※住宅とともに取得する敷地の費用に充てるため住宅に係る借入金と一体となって借り入れた借入金も対象
〔個人住民税からの控除〕

住宅ローン減税制度の最大控除額まで所得税額が控除されない者について、所得税から控除しきれない額を、個人住民税から控除する。

【一般住宅】

居住年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除限度額
平成25年1月～平成26年3月	2,000万円	1.0%	10年間	200万円	9.75万円
平成26年4月～平成29年12月	4,000万円			400万円	13.65万円

※上表のうち平成26年4月以降の措置は、住宅取得等に係る消費税率が8%又は10%である場合に限り適用される

※このため、消費税の経過措置により旧税率(5%)が適用される場合や個人間(媒介)の中古住宅売買(消費税非課税)の場合等は、平成26年4月以降に居住する場合であっても、平成25年1月～平成26年3月と同じ措置が適用される

【認定長期優良住宅・認定低炭素住宅】

居住年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	住民税からの控除限度額
平成25年1月～平成26年3月	3,000万円	1.0%	10年間	300万円	9.75万円
平成26年4月～平成29年12月	5,000万円			500万円	13.65万円

※上表のうち平成26年4月以降の措置は、住宅取得等に係る消費税率が8%又は10%である場合に限り適用される

※このため、消費税の経過措置により旧税率(5%)が適用される場合は、平成26年4月以降に居住する場合であっても、平成25年1月～平成26年3月と同じ措置が適用される

<適用要件>

- (1) 所得要件：3,000万円以下
- (2) 住宅の床面積要件：50㎡以上
- (3) 入居要件：住宅の取得又は工事完了から6ヶ月以内に入居
- (4) 中古住宅を取得する場合の築後年数要件：次のいずれかを満たすもの
 - (i) 耐火建築物 築25年以内、木造等 築20年以内
 - (ii) 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの(入居前に耐震改修工事を行い、一定の耐震基準を満たす場合も含む)
 - ① 建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類(耐震基準適合証明書)
 - ② 住宅性能評価書の写し(耐震等級が1、2又は3であるものに限る。)
 - ③ 既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類(既存住宅売買瑕疵保険付保証書)
- (5) 増改築等工事の要件：

工事費100万円超及び増改築工事後の床面積が50㎡以上となる工事

※耐震改修工事を含む。
- (6) 譲渡損失の繰越控除との併用可
- (7) 住宅ローン減税の適用を受けていた者が、転勤等やむを得ない事情により一時転出し、その後再び入居した場合についても、再適用が可能
- (8) 住宅を居住の用に供した年に、転勤等やむを得ない事情により転出し、その後、同一年の12月31日までに再び入居した場合についても、適用が可能

○認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除(租41の19の4)

「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づく認定を受けた長期優良住宅又は「都市の低炭素化の促進に関する法律」に基づく認定を受けた低炭素住宅の新築等を行い、居住の用に供した場合には、標準的な性能強化費用相当額の10%相当額を、その年分の所得税額から控除(当該控除をしてもなお控除しきれない金額がある場合には、翌年分の所得税額から控除)

居住年	対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
平成25年1月～平成26年3月	認定長期優良住宅	500万円	10%	50万円

平成26年4月～平成29年12月	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅	650万円	65万円
------------------	------------------	-------	------

※上表のうち平成26年4月以降の措置は、住宅取得等に係る消費税率が8%又は10%である場合に限って適用される

※このため、消費税の経過措置により旧税率（5%）が適用される場合には、平成26年4月以降に居住する場合であっても、平成25年1月～平成26年3月と同じ措置が適用される

<適用要件>

- (1) 所得要件：3,000万円以下
- (2) 住宅の床面積要件：50㎡以上
- (3) 入居要件：住宅の取得から6ヶ月以内に入居
- (4) 住宅ローン減税と選択制。居住用財産の買換え等の特例との併用可。
- (5) 適用期間：平成21年6月4日～平成29年12月31日（平成21年6月4日～平成23年12月31日に居住の用に供した場合は、標準的な性能強化費用相当額（1,000万円を上限）の10%相当額を控除）

(2) 贈与税
(国税)

○直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税
(租70の2) (☆)

満20歳以上の者が直系尊属から住宅取得等資金※1の贈与を受けた場合、以下の金額の贈与まで贈与税を非課税。

贈与年	省エネ性又は耐震性を満たす住宅※2	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

※1 先行取得する敷地の費用に充てるための資金も対象

※2 省エネルギー対策等級4（既存住宅又は増改築等工事の場合は、省エネルギー対策等級4の住宅と同程度の省エネルギー性能を有すると認められるもの）又は耐震等級2以上若しくは免震建築物

<適用要件>

- (1) 受贈者の所得要件：2,000万円以下
- (2) 住宅の床面積要件：50㎡以上240㎡以下
- (3) 入居要件：贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住の用に供すること又は同日後遅滞なく居住の用に供することが確実であると見込まれること
- (4) 中古住宅を取得する場合の築後年数要件：次のいずれかを満たすもの
 - (i) 耐火建築物 築25年以内、木造等 築20年以内
 - (ii) 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの（入居前に耐震改修工事を行い、一定の耐震基準を満たす場合も含む）
 - ① 建築士、指定確認検査機関登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類（耐震基準適合証明書）
 - ② 住宅性能評価書の写し（耐震等級が1,2又は3であるものに限る。）
 - ③ 既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（既存住宅売買瑕疵保険付保証書）
- (5) 増改築等工事の要件
工事費100万円以上及び増改築工事後の床面積が50㎡以上240㎡以下となる工事（耐震改修工事を含む）
- (6) 適用期限：平成26年12月31日までの贈与

○住宅取得等資金に係る相続時精算課税の特例（租70の3）（☆）

満20歳以上の者が親から住宅の新築、取得又は増改築等のための資金*の贈与を受けた場合、親の年齢が65歳未満であっても相続時精算課税制度を選択することが可能。

※先行取得する敷地の費用に充てるための資金も対象

<適用要件>

- (1) 受贈者の所得要件：なし
- (2) 住宅の床面積要件：50㎡以上
- (3) 入居要件：贈与を受けた年の翌年の3月15日までに居住の用に供すること又は同日後遅滞なく居住の用に供することが確実であると見込まれること
- (4) 中古住宅を取得する場合の築後年数要件：次のいずれかを満たすもの

- (i) 耐火建築物 築25年以内、木造等 築20年以内
- (ii) 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの（入居前に耐震改修工事を行い、一定の耐震基準を満たす場合も含む）
 - ① 建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類（耐震基準適合証明書）
 - ② 住宅性能評価書の写し（耐震等級が1、2又は3であるものに限る。）
 - ③ 既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（既存住宅売買瑕疵保険付保証書）
- (5) 増改築等工事の要件：工事費100万円以上及び増改築工事後の床面積が50㎡以上となる工事 ※耐震改修工事を含む。
- (6) 適用期限：平成26年12月31日までの贈与

【相続時精算課税制度】

（制度の概要）

65歳以上の親から20歳以上の子への生前贈与について、受贈者の選択により、贈与時に贈与財産に対する贈与税を支払い、その後の相続時にその贈与財産と相続財産とを合計した価額を基に計算した相続税額から、既に支払った贈与税を控除することにより贈与税・相続税を通じた納税をすることができる制度。

（税率）

贈与時に支払う贈与税については、2,500万円まで非課税、2,500万円を超える部分につき、一律20%で課税。

(3) 登録免許税
（国税）

【一般住宅】

○住宅用家屋の所有権に係る登記の税率の軽減（租72の2、73）

所有権の保存登記 本則税率：不動産価額の4/1,000→1.5/1,000に軽減
所有権の移転登記 本則税率：不動産価額の20/1,000→3/1,000に軽減

○住宅取得資金の貸付けに係る抵当権設定登記の税率の軽減（租75）

本則税率：債権金額の4/1,000→1/1,000に軽減

<適用要件>

- (1) 住宅の床面積要件：50㎡以上
- (2) 中古住宅を取得する場合の築後年数要件：次のいずれかを満たすもの
 - (i) 耐火建築物 築25年以内、木造等 築20年以内
 - (ii) 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの
 - ① 建築士、指定確認検査機関登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類（耐震基準適合証明書）
 - ② 住宅性能評価書の写し（耐震等級が1、2又は3であるものに限る。）
 - ③ 既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（既存住宅売買瑕疵保険付保証書）
- (3) 適用期限：平成27年3月31日まで

【認定長期優良住宅】

○認定長期優良住宅の保存登記等に係る税率の軽減（租74）（☆）

所有権の保存登記 本則税率：不動産価額の4/1,000→1/1,000に軽減
所有権の移転登記 本則税率：不動産価額の20/1,000
→戸建2/1,000、マンション1/1,000に軽減

○住宅取得資金の貸付けに係る抵当権設定登記の税率の軽減（租75）

本則税率：債権金額の4/1,000→1/1,000に軽減

【認定低炭素住宅】

○認定低炭素住宅の保存登記等に係る税率の軽減（租74の2）（☆）

所有権の保存登記 本則税率：不動産価額の4/1,000→1/1,000に軽減

所有権の移転登記 本則税率：不動産価額の20/1,000→1/1,000に軽減

○住宅取得資金の貸付けに係る抵当権設定登記の税率の軽減 (租75)

本則税率：債権金額の4/1,000→1/1,000に軽減

<適用要件> (認定長期優良住宅・認定低炭素住宅共通)

- (1) 住宅の床面積要件：50㎡以上
- (2) 適用期限：平成28年3月31日まで
(認定長期優良住宅に関する特例は平成21年6月4日から平成28年3月31日まで、認定低炭素住宅に関する特例は平成24年12月4日から平成28年3月31日まで)

【買取再販で扱われる住宅】

○特定の増改築等がされた住宅用家屋を個人が取得した場合の所有権の移転登記の税率の軽減 (租74の3) (☆)

本則税率：不動産価額の20/1,000→1/1,000に軽減

<適用要件>

- (1) 当該個人の居住の用に供される床面積50㎡以上の家屋であること
- (2) 耐震性に関して、次のいずれかに該当する家屋であること
 - (i) 耐火建築物 築25年以内、木造等 築20年以内
 - (ii) 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの
 - ① 建築士、指定確認検査機関登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類 (耐震基準適合証明書)
 - ② 住宅性能評価書の写し (耐震等級が1,2又は3であるものに限る。)
 - ③ 既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入していることを証する書類 (保険付保証書)
- (3) 宅地建物取引業者から当該家屋を取得したこと
- (4) 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販するまでの期間が2年以内であること
- (5) 取得の時に、新築された日から起算して10年を経過した家屋であること
- (6) 建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が20% (リフォーム工事の総額が300万円を超える場合には300万円) 以上であること
- (7) 当該家屋について、次のいずれかに該当するリフォーム工事が行われたこと
 - (i) 次の①～⑥に該当するリフォーム工事を行い、工事の合計額が100万円を超えること
 - (ii) 50万円を超える、次の④、⑤、⑥のいずれかに該当する工事を行うこと
 - (iii) 50万円を超える、次の⑦に該当する工事を行い、給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分の瑕疵を担保する既存住宅売買瑕疵担保責任保険に加入すること
 - ① 増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕又は模様替
 - ② マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部である壁のいずれかのものの過半について行う修繕又は模様替
 - ③ 居室・調理室・浴室・便所・その他の室 (洗面所・納戸・玄関・廊下) のいずれかの床又は壁の全部についての修又は模様替
 - ④ 一定の耐震基準に適合させるための修繕又は模様替
 - ⑤ バリアフリー改修工事
 - ⑥ 省エネ改修工事
 - ① 給水管、排水管又は雨水の浸入を防止する部分に係る工事
- (8) 適用期限：平成28年3月31日まで

(4) 不動産取得税
(都道府県税)

【一般住宅】

○住宅の取得に係る課税の特例 (☆)

① 課税標準の控除 (地73の14)

(I) 新築住宅 1戸につき1,200万円を住宅価格 (評価額) から控除

<適用要件>

○住宅の床面積要件：50㎡ (共同貸家住宅：40㎡) 以上240㎡以下

(II) 中古住宅 新築時に地方税法で規定されていた控除額を住宅価格 (評価額) から控除

<適用要件>

- (1) 住宅の床面積要件：50㎡以上240㎡以下
- (2) 築後経過年数等要件：次のいずれかを満たすもの

	<p>(i) 耐火建築物 築25年以内、木造等 築20年以内 (ii) 昭和57年1月1日以後に新築されたもの (iii) 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの（入居前に耐震改修工事を行い、一定の耐震基準を満たす場合も含む） ①建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類（耐震基準適合証明書） ②住宅性能評価書の写し（耐震等級が1、2又は3であるものに限る。） ③既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（既存住宅売買瑕疵保険付保証書）</p> <p>(3) 居住要件：取得した個人の自己所有（過去に人の居住の用に供されたことのない住宅も対象）</p> <p>②軽減税率（本則税率：4%→3%に軽減） 適用期間：平成18年4月1日から平成27年3月31日</p> <p>【認定長期優良住宅】 ○認定長期優良住宅に対する課税標準の特例（地附11⑩）（☆） ①課税標準の控除 1戸につき1,300万円を価格から控除 ②軽減税率（本則税率：4%→3%に軽減） 適用期間：平成18年4月1日から平成28年3月31日 <適用要件> (1) 床面積要件：50㎡（共同貸家住宅：40㎡）以上240㎡以下 (2) 適用期間：平成21年6月4日から平成28年3月31日</p> <p>【認定低炭素住宅】 ○住宅用地の取得に係る課税の特例（地73の24） ①税額の減額 税額から次のいずれか多い額を控除 (i) 150万円×税率 (ii) 住宅床面積の2倍（200㎡を限度）の土地価格×税率 ②軽減税率（本則税率：4%→3%に軽減） 適用期間：平成18年4月1日から平成27年3月31日</p>
<h2>2 住宅の保有に係る税制</h2>	
<p>(1) 固定資産税 (市町村税)</p>	<p>○新築住宅に係る減額（地附15の6）（☆） ①戸建住宅 当初3年間 120㎡相当部分について 1/2に減額 ②中高層耐火住宅 当初5年間 //</p> <p><適用要件> (1) 床面積要件：50㎡（戸建て以外の貸家住宅の場合40㎡）以上280㎡以下 (2) 適用期間：平成28年3月31日</p> <p>○新築された認定長期優良住宅に係る減額（地附15の7） ①戸建住宅 当初5年間 120㎡相当部分について1/2に減額 ②中高層耐火住宅 当初7年間 //</p> <p><適用要件> (1) 床面積要件：50㎡（戸建て以外の貸家住宅は40㎡）以上280㎡以下 (2) 適用期間：平成21年6月4日から平成28年3月31日</p> <p>○住宅用地に係る課税標準の特例（地349の3の2） ・住宅用地 課税標準を 1/3 に減額 ・小規模住宅用地 課税標準を 1/6 に減額（200㎡以下の部分）</p>
<p>(2) 都市計画税 (市町村税)</p>	<p>○住宅用地に係る課税標準の特例（地702の3） ・住宅用地 課税標準を 2/3 に減額 ・小規模住宅用地 課税標準を 1/3 に減額（200㎡以下の部分）</p>
<h2>3 住宅の譲渡に係る税制</h2>	
<p>(1) 所得税 (国税) 住民税 (都道府県税・市町村民税)</p>	<p>○居住用財産の長期譲渡所得に係る税率軽減（租31の3） 特別控除後の譲渡所得について低率分離課税 ・6,000万円以下部分 所得税10%（住民税4%） ・6,000万円超部分 所得税15%（住民税5%）</p>

<適用要件>
所有期間10年超

○居住用財産の譲渡所得に係る特別控除（租35）

居住用家屋を（居住用に供さなくなった家屋は、その日以後3年を経過する日の属する年の年末までに）譲渡した場合、譲渡所得から3,000万円を控除

○居住用財産の買換え特例（租36の2、36の5）（☆）

居住用財産の買換えによる譲渡所得について、課税の100%繰延べ

課税対象 譲渡所得 金額	=	譲渡資産 の譲渡価 額 (A)	-	買換え資産 の取得価 額 (B)	-	譲渡資産の 取得費・譲 渡費	×	$\frac{A-B}{A}$
--------------------	---	-----------------------	---	------------------------	---	----------------------	---	-----------------

<適用要件>

(1) 譲渡資産：所有期間10年超、居住期間10年以上、譲渡価格1億円以下

(2) 買換え資産：床面積50㎡以上、敷地面積500㎡以下

既存耐火建築物の場合：次のいずれかを満たすもの

(i) 築後25年以内

(ii) 一定の耐震基準を満たしていることが次のいずれかの書類により証明されたもの

①建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人が証する書類（耐震基準適合証明書）

②住宅性能評価書の写し（耐震等級が1、2又は3であるものに限る。）

③既存住宅売買瑕疵保険に加入していることを証する書類（既存住宅売買瑕疵保険付証明書）

(3) 適用期限：平成27年12月31日までに譲渡したもの

○居住用財産の買換え等による譲渡損失の繰越控除（租41の5）（☆）

居住用財産の買換えに伴い発生した譲渡損失について、その年の損益通算に加え翌年以降3年間の繰越控除

<適用要件>

(1) 所得要件：3,000万円以下

(2) 所有期間：5年超

(3) 買換え資産の床面積要件：50㎡以上

(4) 適用年末に買換え資産に係る住宅ローン残高があること。譲渡資産に係る住宅ローン残高がない場合にも適用可

(5) 住宅ローン減税との併用可

(6) 適用期間：平成10年1月1日～平成27年12月31日までに譲渡したもの

○居住用財産の譲渡損失の繰越控除（租41の5の2）（☆）

居住用財産の譲渡に伴い発生した譲渡損失について、当該譲渡資産に係る住宅ローン残高から譲渡価額を控除した額（住宅ローン残高－譲渡価額）を限度として、その年の損益通算に加え翌年以降3年間の繰越控除

<適用要件>

(1) 所得要件：3,000万円以下

(2) 所有期間：5年超

(3) 適用期間：平成16年1月1日～平成27年12月31日までに譲渡したもの

○中心市街地における優良住宅事業に土地等を譲渡する場合の特例（租37の5）

中心市街地活性化法の認定基本計画に基づく中心市街地共同住宅供給事業の区域内の土地を譲渡して、その土地の上に建築された優良な住宅を取得する場合、その譲渡所得について課税の100%繰延べ

<適用要件>

(1) 取得する住宅の要件：階数3以上の中高層耐火共同住宅（耐火構造）

(2) 当該建築物の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら居住の用に供されるもの

4 住宅の改修に係る税制

耐震改
(1) 所得税
(国税)

○既存住宅に係る耐震改修促進税制
① 所得税額の特別控除（租41の19の2）
(1) 控除額の算出方法

修

個人が、既存住宅の耐震改修をした場合、工事完了年に応じて、それぞれ次に掲げる金額の10%を所得税額から控除

- ・平成25年1月～平成26年3月：改修費用の額と標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額
- ・平成26年4月～平成29年12月：標準的な工事費用相当額

(2) 控除限度額の算出方法
控除限度額は下表の通り

工事完了年	耐震改修工事限額	控除率	控除限度額
平成25年1月～平成26年3月	200万円	10%	20万円
平成26年4月～平成29年12月	250万円		25万円

※上表のうち平成26年4月以降の措置は、改修に係る消費税率が8%又は10%の場合に限って適用
※このため、消費税の経過措置により旧税率（5%）が適用される場合には、平成26年4月以降に工事が完了する場合であっても、平成25年1月～平成26年3月と同じ措置が適用される

<適用要件>

- (1) その者の居住の用に供する住宅
 - (2) 昭和56年5月31日以前の耐震基準により建築された住宅
 - (3) 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修を行う
 - (4) 住宅耐震改修証明書等の必要書類を添付して確定申告
 - (5) 適用期限：平成29年12月31日
- ※住宅ローン減税制度との併用可

固定資産税
(市町村税)

②固定資産税の減額（地附15の9）

既存住宅の耐震改修を行った場合、当該住宅に係る固定資産税額（120㎡相当部分まで）を以下のとおり減額

	特例期間	減額割合
平成18年～平成21年に工事を行った場合	3年間	1/2
平成22年～平成24年に工事を行った場合	2年間	1/2
平成25年～平成27年に工事を行った場合	1年間	1/2（※）

※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（通行障害既存耐震不適合建築物）の耐震改修は2年間1/2に減額

<適用要件>

- (1) 昭和57年1月1日以前に所在する住宅
- (2) 耐震改修費用が50万円超
- (3) 工事完了後3ヶ月以内に市区町村に証明書等の必要書類を添付して申告
- (4) 適用期限：平成27年12月31日

省エネ・バリアフリー改修

(2) 所得税
(国税)

○既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除（租41の19の3）
(投資型（一括型）)

【バリアフリー改修】

(1) 控除額の算出方法

一定の居住者が、自己の居住の用に供する家屋について一定の改修工事を行った場合、居住年に応じて、それぞれ次に掲げる金額の10%を所得税額から控除

- ・平成25年1月～平成26年3月：改修費用の額と標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額
- ・平成26年4月～平成29年12月：標準的な工事費用相当額

(2) 控除限度額の算出方法
控除限度額は下表の通り

居住年	改修工事限額	控除率	控除限度額
平成25年1月～平成26年3月	200万円	10%	20万円
平成26年4月～平成29年12月	200万円		20万円

※上表のうち平成26年4月～12月までの欄の金額は、バリアフリー改修工事に要した費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額であり、それ以外の場合における改修工事限度額は150万円と、控除限度額は15万円とする。

【省エネ改修】

(1) 控除額の算出方法

一定の居住者が、自己の居住の用に供する家屋について一定の改修工事を行った場合、居住年に応じて、それぞれ次に掲げる金額の10%を所得税額から控除

- ・平成25年1月～平成26年3月：改修費用の額と標準的な工事費用相当額のいずれか少ない金額
- ・平成26年4月～平成29年12月：標準的な工事費用相当額

(2) 控除限度額の算出方法

控除限度額は下表の通り

居住年	改修工事限度額	控除率	控除限度額
平成25年1月～平成26年3月	200万円(300万円)	10%	20万円(30万円)
平成26年4月～平成29年12月	250万円(350万円)		25万円(35万円)

注：カッコ内の金額は、省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の改修工事限度額及び控除限度額

※上表のうち平成26年4月以降の措置は、改修に係る消費税率が8%又は10%の場合に限って適用
 ※このため、消費税の経過措置により旧税率（5%）が適用される場合には、平成26年4月以降に居住する場合であっても、平成25年1月～平成26年3月と同じ措置が適用される

【バリアフリー改修と省エネ改修を同時に行った場合】

バリアフリー改修と省エネ改修を同時に行った場合の控除限度額については、下表の通り

居住年	バリアフリー改修控除限度額	省エネ改修控除限度額	合計控除限度額
平成25年1月～平成26年3月	15万円	20万円(30万円)	20万円(30万円)
平成26年4月～平成29年12月	20万円	25万円(35万円)	45万円(55万円)

注：カッコ内の金額は、省エネ改修工事と併せて太陽光発電装置を設置する場合の改修工事限度額及び控除限度額

<適用要件>

- 次のいずれかに該当する者が行うこと〔バリアフリー改修のみ〕
 - 50歳以上の者、
 - 要介護又は要支援の認定を受けている者、
 - 障害者、
 - ii かiiiに該当する者又は65歳以上の者のいずれかと同居している者
- 改修工事が次の要件に該当すること

【バリアフリー改修】

次のいずれかに該当

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

【省エネ改修】

① 居室の全ての窓の改修工事 又は①と併せて行う② 床の断熱工事、③ 天井の断熱工事、④ 壁の断熱工事、⑤ 太陽光発電装置設置工事、⑥ 高効率空調機、⑦ 高効率給湯器、⑧ 太陽熱利用システム（①～④については、改修部位がいずれも現行の省エネ基準（平成11年基準）以上の省エネ性能となるもの。⑤については、一定のものに限る。⑥～⑧は省エネ改修工事が行われる構造又は設備と一体となって効用を果たす一定の省エネ設備の取替え又は取付けに係る工事に限る。）

- 改修工事費用が30万円超（平成26年4月1日以降は50万円超）
- 増改築等工事証明書等の必要書類を添付して確定申告
- 適用期間：平成21年4月1日～平成29年12月31日

○住宅のバリアフリー・省エネ改修促進税制

① 所得税額の特別控除（ローン型）（租41の3の2）

特定の日※から平成29年12月31日までの間に、一定の居住者が自己の居住の用に供する家屋について一定の改修工事を含む増改築等工事を行った場合、現行の住宅リフォーム・ローン減税制度と、同制度の特例として設けられた以下の制度が選択できる。

居住の用に供する時期	控除期間	住宅借入金等の年末残高	控除率
（バリアフリー） 平成19年4月1日 ～平成29年12月31日 （省エネ） 平成20年4月1日 ～平成29年12月31日	5年間	1,000万円以下の部分	イ 一定の改修工事にかかる工事費用相当部分（平成26年3月までは200万円、以降は250万円を限度）…・2% ロ イの「一定の改修工事にかかる工事費用相当部分」以外の工事費用相当部分…・1%

※バリアフリー改修工事 平成19年4月1日
 省エネ改修工事 平成20年4月1日

<適用要件>

<p>不動産取得税 (地方税)</p> <p>固定資産税 (地方税)</p>	<p>※対象工事費は住宅の専用部分に係るものに限定</p> <p>②不動産取得税の軽減（地附11、11の4） 【住宅】 1戸につき1,200万円を価格から控除 【土地】 税額から次のいずれか多い額を控除 (i) 150万円×税率 (ii) 住宅床面積の2倍（200㎡を限度）の土地価格×税率</p> <p><適用要件> (1) 面積要件：30㎡以上（共用部分（戸割りで算出）を含めた面積） (2) 主要構造部が耐火建造又は準耐火建造であること等 (3) 戸数5戸以上 (4) 賃貸借契約によるもの等 (5) 国又は地方公共団体から建設費補助を受けたもの等 (6) 適用期限：平成27年3月31日までに取得等された住宅</p> <p>③固定資産税の減額（地附15の8） 120㎡相当部分について、当初5年間 1/3に減額 <適用要件> 「②不動産取得税の軽減」と同様</p>
<p>(2) 消費税 地方消費税 (国税・地方税)</p>	<p>○住宅の貸付けに係る賃料の非課税（消費税法（昭和63年法律第108号）別表第一（第六条関係）第十三号） 賃貸住宅の家賃について非課税</p>