

マイホームを持ったとき②

住宅ローン等を利用しないときにも、受けられることができる控除はあるの？



住宅特定改修特別税額控除など

住宅ローン等を利用しない場合であっても、一定の要件に当てはまれば、所得税の税額控除を受けることができます。

住宅特定改修特別税額控除・住宅耐震改修特別控除

- マイホームについて、バリアフリー改修工事や一般省エネ改修工事、三世帯同居改修工事、耐久性向上改修工事(住宅耐震改修や一般省エネ改修工事と併せて行うものに限ります。)をして平成30年中に居住の用に供した場合で一定の要件を満たすときには、住宅特定改修特別税額控除を受けることができます。
- また、マイホームについて、平成30年中に住宅耐震改修をした場合で一定の要件を満たすときには、住宅耐震改修特別控除を受けることができます。
注:これらの控除の対象となる改修工事をした場合、申請により建築士等から「増改築等工事証明書」が発行されます。「増改築等工事証明書」の内容に関する詳しいことは、国土交通省ホームページ(www.mlit.go.jp)をご覧ください。
- 平成27年分から平成29年分までにおいてバリアフリー改修工事に係る住宅特定改修特別税額控除を適用した場合、この適用に係る同一の家屋について、平成30年分においてバリアフリー改修工事に係るこの控除を適用することはできません。
また、平成29年分において三世帯同居改修工事に係るこの控除を適用した場合、この適用に係る同一の家屋について、平成30年分において三世帯同居改修工事に係るこの控除を適用することはできません。
- 住宅ローン等を利用してこれらの工事を行った場合で(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けるときは、住宅特定改修特別税額控除は受けられません。
- この控除を受ける場合に確定申告書に添付が必要な書類については、国税庁ホームページをご覧ください。

◎控除額の算出方法 (平成30年中に居住の用に供した場合)

住宅耐震改修の標準的な費用 (最高250万円)(※1)	×10%=(A) ◎100円未満の端数切捨て
バリアフリー改修工事の標準的な費用 (最高200万円)(※1)	×10%=(B) ◎100円未満の端数切捨て
一般省エネ改修工事の標準的な費用 (最高250万円)(※1)	×10%=(C) ◎100円未満の端数切捨て
三世帯同居改修工事の標準的な費用 (最高250万円)	×10%=(D) ◎100円未満の端数切捨て
住宅耐震改修の標準的な費用 + 耐久性向上改修工事の標準的な費用 (最高250万円)	×10%=(E) ◎100円未満の端数切捨て
一般省エネ改修工事の標準的な費用 + 耐久性向上改修工事の標準的な費用 (最高250万円)(★)	×10%=(F) ◎100円未満の端数切捨て
住宅耐震改修の標準的な費用 + 一般省エネ改修工事の標準的な費用 + 耐久性向上改修工事の標準的な費用 (最高500万円)(★)	×10%=(G) ◎100円未満の端数切捨て
控除額 =	(A)+(B)+(C)+(D) (B)+(D)+{(E)又は(F)} (B)+(D)+(G) } のいずれか

- ★一般省エネ改修工事に太陽光発電設備設置工事を含む場合は、各限度額は100万円加算したものととなります。
- ※1改修工事に要した費用の額に含まれる消費税額等のうち8%の税率により課されるべき消費税額等が含まれている場合の限度額です。
- ※2改修工事の標準的な費用に関し、補助金等の交付を受ける場合は、その補助金等の額を控除します。下表においても同じです。

◇控除を受けるための要件(平成30年中に居住の用に供した場合)

要件	
住宅特定改修特別税額控除	<ol style="list-style-type: none"> 自己の所有している家屋で、自己の居住の用に供するものの改修工事であること 改修工事後6か月以内に入居していること 改修工事をした後の家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること 床面積の2分の1以上が、専ら自己の居住の用に供されるものであること 控除を受ける年の所得金額が3,000万円以下であること 自己の居住の用に供される部分の工事費用の額が、改修工事の工事費用の総額の2分の1以上であること
	[住宅耐震改修についてこの控除を受ける場合]
	<ol style="list-style-type: none"> 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること 一定の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修であることについて増改築等工事証明書又は住宅耐震改修証明書により証明がされたものであること 耐震改修工事の標準的な費用が50万円を超えるものであること
	[バリアフリー改修工事についてこの控除を受ける場合]
	<ol style="list-style-type: none"> この控除を受ける方が、次の(イ)～(ニ)のいずれかに当てはまること <ol style="list-style-type: none"> 50歳以上の方 要介護又は要支援の認定を受けている方 障害者である方 高齢者等(イ)若しくは(ハ)に当てはまる方又は65歳以上の方をいいます。)である親族と同居を常況とする方 次の(イ)～(チ)のいずれかに当てはまるバリアフリー改修工事で、その当てはまることについて増改築等工事証明書により証明がされたものであること <ol style="list-style-type: none"> 廊下の拡幅 階段の勾配の緩和 浴室改良 便所改良 手すりの設置 屋内の段差の解消 引き戸への取替え工事 床表面の滑り止め化

要件		
住宅特定改修特別税額控除	<p>〈12〉バリアフリー改修工事の標準的な費用が50万円を超えるものであること [一般省エネ改修工事についてこの控除を受ける場合]</p> <p>〈13〉次の(イ)～(ニ)のいずれかに当てはまる工事で、その当てはまることについて増改築等工事証明書により証明がされたものであること</p> <p>(イ) (i) 全ての居室の全ての窓の改修工事、又は(i)と併せて行う(ii)天井等、(iii)壁、(iv)床等の1つ以上に該当する改修工事で、改修した各部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準相当以上となること</p> <p>(ロ) (i) 居室の窓、又は(i)と併せて行う(ii)天井等、(iii)壁、(iv)床等の1つ以上に該当する改修工事で、次の(A)及び(B)の要件を満たすものであること</p> <p>(A) 改修した各部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準相当以上となること</p> <p>(B) 改修後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階相当以上上がること及び改修後の住宅全体の省エネ性能について、断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上かつ断熱等性能等級3となること</p> <p>(ハ) (イ)又は(ロ)の改修工事に併せて行われる一定の太陽光発電装置設置工事</p> <p>(ニ) (イ)又は(ロ)の改修工事に併せて行われる一定の太陽熱利用冷温熱装置等の設置工事</p> <p>〈14〉一般省エネ改修工事の標準的な費用が50万円を超えるものであること [三世代同居改修工事についてこの控除を受ける場合]</p> <p>〈15〉次の(イ)～(ニ)のいずれかに当てはまる三世代同居改修工事で、その当てはまることについて増改築等工事証明書により証明がされたものであり、改修後、調理室、浴室、便所又は玄関のうちいずれか2以上の室がそれぞれ複数になること</p> <p>(イ) 調理室を増設する工事 (ロ) 浴室を増設する工事</p> <p>(ハ) 便所を増設する工事 (ニ) 玄関を増設する工事</p> <p>〈16〉三世代同居改修工事の標準的な費用が50万円を超えるものであること [耐久性向上改修工事についてこの控除を受ける場合]</p> <p>〈17〉(i) 小屋裏、(ii) 外壁、(iii) 浴室・脱衣所、(iv) 土台・軸組等、(v) 床下、(vi) 基礎若しくは(vii) 地盤に関する劣化対策工事又は(viii) 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で、次の(イ)及び(ロ)の要件を満たすこと</p> <p>(イ) 認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること</p> <p>(ロ) 改修部位の劣化対策並びに維持管理及び更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること</p> <p>〈18〉耐久性向上改修工事の標準的な費用が50万円を超えるものであること</p>	
	住宅耐震改修特別控除	<p>〈1〉自己の居住の用に供する家屋の改修工事であること</p> <p>〈2〉昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること</p> <p>〈3〉一定の耐震基準に適合させるための住宅耐震改修であることについて増改築等工事証明書又は地方公共団体の長が発行する住宅耐震改修証明書により証明がされたものであること</p>

不動産と税
贈与・相続と税

認定住宅新築等特別税額控除

- 認定住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅を購入して平成30年中に居住の用に供した場合、認定住宅新築等特別税額控除を受けることができます。
- 認定住宅に当てはまるマイホームを住宅ローン等を利用して新築等した場合で住宅借入金等特別控除を受けるときは、この控除を受けられません。

注:控除の対象となる住宅が認定長期優良住宅である場合には、申請により長期優良住宅建築等計画の「認定通知書」が発行され、控除の対象となる住宅が認定低炭素住宅のうち低炭素建築物である場合には、申請により低炭素建築物新築等計画の「認定通知書」が発行されます。
 「認定通知書」や「住宅用家屋証明書」の内容に関する詳しいことは、国土交通省ホームページ(www.mlit.go.jp)をご覧ください。

- 入居した年の控除額のうち、その年分の所得税から控除しても控除しきれない額がある場合、翌年分の所得税からその控除しきれない額を控除することができます。
- 入居した年及びその年の前後2年以内に譲渡所得の課税の特例(3,000万円の特別控除など)を適用するときは、この控除を受けられません。
 →P33「土地や建物を売ったとき」参照

◎控除額の算出方法(平成30年分)

$$\left[\begin{array}{l} \text{認定住宅の認定基準に適合するために} \\ \text{必要となる標準的なかり増し費用}^{(注)} \\ \text{(最高650万円(※))} \end{array} \right] \times 10\% = \begin{array}{l} \text{控除額} \\ \text{(最高65万円(※))} \end{array}$$

◎100円未満の端数切捨て

※認定住宅の新築等に係る対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等のうちに8%の税率により課されるべき消費税額等が含まれている場合の限度額です。

注:認定住宅の構造の区分にかかわらず、床面積1平方メートル当たりの標準的なかり増し費用の額である43,800円に、その認定住宅の床面積を乗じて計算した金額をいいます。

◇控除を受けるための要件(平成30年中に居住の用に供した場合)

要件	
① 入居した年分	<p>〈1〉家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること</p> <p>〈2〉床面積の2分の1以上が、専ら自己の居住の用に供されるものであること</p> <p>〈3〉住宅の取得後6か月以内に自己の居住の用に供していること</p> <p>〈4〉認定住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定住宅の購入であること</p> <p>〈5〉入居した年の所得金額が3,000万円以下であること</p>
② 翌年分	<p>〈1〉入居した年の翌年の所得金額が3,000万円以下であること</p> <p>〈2〉入居した年が確定申告をしなければならない場合及び確定申告をすることができる場合のいずれにも当てはまらないときは、入居した年分において①の〈1〉～〈5〉であること</p>