

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

- マイホームについて、バリアフリー改修工事や一般の省エネ改修工事、三世同居改修工事をして平成28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。
注: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28年中に居住の用に供した場合で、平成26年分又は平成27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したときは、原則として、平成28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。
- 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、この控除は受けられません。

◎控除額の算出方法 (平成28年中に居住の用に供した場合)

バリアフリー改修工事の標準的な費用 (最高200万円)(※1)	×10%=(A) ◎100円未満の端数切捨て
一般の省エネ改修工事の標準的な費用 最高250万円(太陽光発電設備設置工事を含む 場合は最高350万円)(※1)	×10%=(B) ◎100円未満の端数切捨て
三世同居改修工事の標準的な費用 (最高250万円)	×10%=(C) ◎100円未満の端数切捨て
控除額	= (A)+(B)+(C)

※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と手続・必要な添付書類(平成28年中に居住の用に供した場合)

要件	手続と必要な添付書類
<p>〈イ〉自己の所有している家で、自己の居住の用に供するものの改修工事であること</p> <p>〈ロ〉改修工事後6か月以内に入居していること</p> <p>〈ハ〉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</p> <p>〈ニ〉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>〈ホ〉控除を受ける年の所得金額が3,000万円以下であること</p> <p>〈ヘ〉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</p> <p>[バリアフリー改修工事についてこの控除を受ける場合]</p> <p>〈ト〉この控除を受ける方が、次の(a)～(d)のいずれかに当てはまること</p> <p>(a)50歳以上の方 (b)要介護又は要支援の認定を受けている方 (c)障害者である方 (d)高齢者等((b)若しくは(c)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</p> <p>〈チ〉次の(a)～(h)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右記〈C〉の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>(a)廊下の拡幅 (b)階段の勾配の緩和 (c)浴室改良 (d)便所改良 (e)手すりの設置 (f)屋内の段差の解消 (g)引き戸への取替え工事 (h)床表面の滑り止め化</p> <p>〈リ〉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</p> <p>[一般の省エネ改修工事についてこの控除を受ける場合]</p> <p>〈ヌ〉次の(a)～(f)に当てはまる工事で、その当てはまることについて右記〈C〉の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>(a)全ての居室の窓の改修工事(必須) (b)床の断熱工事 (c)天井の断熱工事 (d)壁の断熱工事 (e)一定の太陽光発電装置設置工事 (f)一定の太陽熱利用冷温熱装置等の設置工事 注:改修後には、改修部位((a)～(d))の省エネ性能がいずれも平成25年基準以上となる必要があります。</p> <p>〈ル〉一般の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</p> <p>[三世同居改修工事についてこの控除を受ける場合]</p> <p>〈ロ〉次の(a)～(d)のいずれかに当てはまる三世同居改修工事で、その当てはまることについて右記〈C〉の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>(a)調理室を増設する工事 (b)浴室を増設する工事 (c)便所を増設する工事 (d)玄関を増設する工事 注:改修後には、調理室、浴室、便所、玄関のうち2つ以上が複数になる必要があります。</p> <p>〈ワ〉三世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</p>	<p>確定申告書に次の書類を添付して確定申告をします。</p> <p>〈A〉住宅特定改修特別税額控除額の計算明細書</p> <p>〈B〉家屋の登記事項証明書(原本)など家屋の床面積を明らかにする書類</p> <p>〈C〉増改築等工事証明書</p> <p>[バリアフリー改修工事についてこの控除を受ける場合]</p> <p>〈D〉(左記〈ト〉の(b)に当てはまる方、左記〈ト〉の(d)に当てはまる方のうち(b)に当てはまる親族と同居している方は、介護保険の被保険者証の写し</p>

注:給与所得者の方は、源泉徴収票(原本)も必要となります。

〈社会保障・税番号制度(マイナンバー制度)の導入による納税者利便の向上について〉

従来、住宅借入金等特別控除等の申告手続を行う際には、住民票の写しの添付が必要となっておりましたが、マイナンバー制度の導入により、平成28年分の申告から、原則として住民票の写しの添付を要しないこととなりました。

住宅耐震改修特別控除

平成28年中に、自己の居住の用に供する家屋(昭和56年5月31日以前に建築されたものに限ります。)の住宅耐震改修をした場合、住宅耐震改修特別控除を受けることができます。

注:控除の対象となる住宅耐震改修をした場合、申請により地方公共団体の長、建築士等から「住宅耐震改修証明書」が発行されます。「住宅耐震改修証明書」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。

◎控除額の算出方法 (平成28年中に住宅耐震改修をした場合)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{住宅耐震改修の標準的な費用}(\ast 1) \\ \text{(最高250万円}(\ast 2)) \\ \hline \end{array} \times 10\% = \begin{array}{|c|} \hline \text{控除額} \\ \text{(最高25万円}(\ast 2)) \\ \hline \end{array}$$

◎100円未満の端数切捨て

- ※1 住宅耐震改修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。
- ※2 住宅耐震改修に要した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。

〈控除を受けるための手続・必要な添付書類〉 (平成28年中に居住の用に供した場合)

確定申告書に次の書類を添付して確定申告をします。

- ① 住宅耐震改修特別控除額の計算明細書
- ② 住宅耐震改修証明書
- ③ 家屋の登記事項証明書(原本)
- ④ 給与所得者の方は、源泉徴収票(原本)

〈社会保障・税番号制度(マイナンバー制度)の導入による納税者利便の向上について〉
従来、住宅借入金等特別控除等の申告手続を行う際には、住民票の写しの添付が必要となっておりましたが、マイナンバー制度の導入により、平成28年分の申告から、原則として住民票の写しの添付を要しないこととなりました。

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28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。

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。

→P31「土地や建物を売ったとき」参照

- 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。

◎控除額の算出方法(平成28年分)

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{認定住宅の認定基準に適合するために} \\ \text{必要となる標準的ななかり増し費用}(\ast) \\ \text{(最高650万円}(\ast)) \\ \hline \end{array} \times 10\% = \begin{array}{|c|} \hline \text{控除額} \\ \text{(最高65万円}(\ast)) \\ \hline \end{array}$$

◎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と手続・必要な添付書類(平成28年中に居住の用に供した場合)

	要件	手続と必要な添付書類
① 入居した年分	<ul style="list-style-type: none"> 〈イ〉家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること 〈ロ〉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 〈ハ〉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 〈ニ〉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 〈ホ〉入居した年の所得金額が3,000万円以下であること 	<p>確定申告書に次の書類を添付して確定申告をします(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を除きます。)</p> <ul style="list-style-type: none"> 〈A〉認定住宅新築等特別税額控除額の計算明細書 〈B〉認定住宅の登記事項証明書(原本)や工事請負契約書の写し、売買契約書の写しなどで、認定住宅の新築や購入をしたこと、その新築や購入をした年月日、認定住宅の床面積が50㎡以上であることなどを明らかにするもの 〈C〉認定住宅であることを証明する次の書類 <ul style="list-style-type: none"> (a) 認定長期優良住宅の場合 長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写しに加え、住宅用家屋証明書(写し可)又は認定長期優良住宅建築証明書 (b) 低炭素建築物の場合 低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写しに加え、住宅用家屋証明書(写し可)又は認定低炭素住宅建築証明書 (c) 低炭素建築物とみなされる特定建築物の場合 住宅用家屋証明書(特定建築物用)
② 翌年分	<ul style="list-style-type: none"> 〈イ〉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 〈ロ〉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〈イ〉～〈ホ〉であること 	<p>確定申告書に次の書類を添付して確定申告をします。</p> <p>①の〈A〉の書類(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、①の〈A〉～〈C〉の書類)</p>

注:給与所得者の方は、源泉徴収票(原本)も必要となります。

〈社会保障・税番号制度(マイナンバー制度)の導入による納税者利便の向上について〉
従来、住宅借入金等特別控除等の申告手続を行う際には、住民票の写しの添付が必要となっておりましたが、マイナンバー制度の導入により、平成28年分の申告から、原則として住民票の写しの添付を要しないこととなりました。