

マイホームを持ったときⅡ

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の省エネ改修工事、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の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29年中に居住の用に供した場合は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29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29年中に居住の用に供した場合で、平成26年分から平成28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ときは、原則として、平成29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28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ときは、原則として、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。

◎控除額の算出方法 (平成29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
一般の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
一般の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 + 一般の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

- ★一般の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と手続・必要な添付書類(平成29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>住宅特定改修特別税額控除</p> <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>[住宅耐震改修についてこの控除を受ける場合]</p> <p>〈ト〉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>〈チ〉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により証明がされたものであること</p> <p>〈リ〉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</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>〈ヌ〉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 (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>〈ル〉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 (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>〈ヲ〉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>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(ヌ)の(b)に当てはまる方、左記(ヌ)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>

	要件	手続と必要な添付書類
住宅特定改修特別税額控除	<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] 〈ワ〉次の(a)～(d)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 (a) (i) 全ての居室の全ての窓の改修工事又は(i)と併せて行う天井、壁若しくは床の断熱工事 (b) (ii) 居室の窓の改修工事又は(ii)と併せて行う天井、壁若しくは床の断熱工事で、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が現状から一段階以上上がり、改修後の住宅全体の省エネ性能が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3となるもの など (c) 一定の太陽光発電装置設置工事 (d) 一定の太陽熱利用冷温熱装置等の設置工事 注:(a)及び(b)の改修後には、改修部位の省エネ性能がいずれも平成28年基準以上となることなどがが必要です。 〈カ〉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>[三世帯同居改修工事についてこの控除を受ける場合] 〈ヨ〉次の(a)～(d)のいずれかに当てはまる三世帯同居改修工事で、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ること (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ことが必要です。 〈タ〉三世帯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>[耐久性向上改修工事についてこの控除を受ける場合] 〈レ〉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 (a) 小屋裏の換気工事 (b) 小屋裏点検口の取付工事 (c) 外壁の通気構造等工事 (d) 浴室又は脱衣室の防水工事 (e) 土台の防腐・防蟻工事 (f) 外壁の軸組等の防腐・防蟻工事 (g) 床下の防湿工事 (h) 床下点検口の取付工事 (i) 雨どいの取付工事 (j) 地盤の防蟻工事 (k) 給水管、給湯管又は排水管の維持管理又は更新の容易化工事 〈ソ〉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>	<p>[耐久性向上改修工事についてこの控除を受ける場合] 〈E〉長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し</p>
	住宅耐震改修特別控除	〈イ〉自己の居住の用に供する家屋の改修工事であること 〈ロ〉昭和56年5月31日以前に建築された家屋であること 〈ハ〉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により証明がされたものであること

注:給与所得者の方は、源泉徴収票(原本)も必要となります。

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29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

◇控除を受けるための要件と手続・必要な添付書類(平成29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	〈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	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。) 〈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 (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	〈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	確定申告書に次の書類を添付して確定申告をします。 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)

注:給与所得者の方は、源泉徴収票(原本)も必要となります。

- 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。

◎控除額の算出方法(平成29年分)

$$\text{認定住宅の認定基準に適合するために必要となる標準的なかかり増し費用(注)} \times 10\% = \text{控除額(最高65万円(※))}$$

◎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。