

第 1 改正の概要

○改正の主なポイント

平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し交付を受ける補助金等に係る改正等は次のとおりです。

(1) 住宅借入金等特別控除

- イ 住宅借入金等特別控除の対象となる住宅借入金等の金額は、家屋の新築、購入又は増改築等(以下「住宅の取得等」といいます。)の対価の額又は費用の額と住宅借入金等の年末残高の合計額とのいずれか少ない金額となりますが、この場合の住宅の取得等の対価の額又は費用の額は、交付を受ける補助金等の額を控除した金額とすることとされました。
- ロ 増改築等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合は、その増改築等に要した費用の額からその補助金等の額を控除した上で、100 万円を超えるかどうかの判定を行うこととされました。
- ハ 増改築等に係る省エネ要件の緩和措置が平成 24 年 12 月 31 日まで延長されました。
- ニ 住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合又は住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた場合は、補助金等の額又は住宅取得等資金の額を証する書類又はその写しを添付することとされました。

(2) 特定増改築等住宅借入金等特別控除

- イ 特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる増改築等住宅借入金等の金額は、住宅の増改築等に要した費用の額と増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額とのいずれか少ない金額となりますが、この場合の住宅の増改築等に要した費用の額は、交付を受ける補助金等の額を控除した金額とすることとされました。
- ロ 高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除において、特定断熱改修工事等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合は、その特定断熱改修工事等に要した費用の額から、その補助金等の額を控除した上で、30 万円を超えるかどうかの判定及び控除額の計算を行うこととされました。
- ハ 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除において、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等を含む増改築等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合は、その特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等に要した費用の額から、その補助金等の額を控除した上で、30 万円を超えるかどうかの判定及び控除額の計算を行うこととされました。
- ニ 断熱改修工事等に係る省エネ要件の緩和措置が平成 24 年 12 月 31 日まで延長されました。

(3) 住宅耐震改修特別控除

- イ 住宅耐震改修特別控除額の計算において、住宅耐震改修に要した費用の額は、交付を受ける補助金等の額を控除した金額とすることとされました。
- ロ 住宅耐震改修の適用対象となる区域の要件が廃止されました。
- ハ 住宅耐震改修特別控除の適用を受けるためには、住宅耐震改修に係る工事請負契約書、登記事項証明書などを確定申告書に添付することとされました。

(4) 住宅特定改修特別税額控除

- イ 高齢者等居住改修工事等に係る税額控除の上限額(改正前：20万円)について、平成24年は15万円とされました。
- ロ 一般断熱改修工事等に係る税額控除の計算の基礎となる一般断熱改修工事等の費用に関し補助金等の交付がある場合は、一般断熱改修工事等に要した費用の額からその補助金等の額を控除することとされました。

1 住宅借入金等特別控除の改正

(1) 住宅借入金等の金額の意義の明確化

住宅借入金等の金額が住宅の取得等(その住宅借入金等にその家屋の新築又は購入とともにするその住宅の取得等に係る家屋の敷地の用に供される土地等の取得に係る住宅借入金等が含まれる場合には、その土地等の取得を含みます。以下同じです。)に係る対価の額又は費用の額を超える場合における住宅借入金等の金額は、その対価の額又は費用の額に達するまでの金額とするという従来の取扱いが法令に規定されました(措令26⑤⑱)。

また、①平成23年6月30日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合や、②「住宅取得等資金の贈与税の非課税」(措法70条の2)又は「相続時精算課税選択の特例」(措法70の3)(以下、これらを「住宅取得等資金の贈与の特例」といいます。)の適用を受けた場合には、住宅借入金等の金額は、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額からその交付を受ける補助金等の額又はその住宅取得等資金の額を控除した金額を限度とすることとされました。

(2) 交付を受ける補助金等に係る改正等

イ 改正の内容

平成23年6月30日以後に住宅の取得等に係る契約を締結し、その住宅の取得等に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額は、その交付を受ける補助金等の額を控除した金額とすることとされました(措法41⑥、措令26⑤⑲)。

ロ 補助金等の範囲

補助金等とは、国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいいます(措法41⑥)。

具体的には次によります(措通41-26の2)。

- ① 国又は地方公共団体から直接交付される補助金等のほか、国又は地方公共団体から補助金等の交付事務の委託を受けた法人を通じて交付されるものも含まれます。
- ② 補助金又は給付金等の名称にかかわらず、住宅の取得等と相当の因果関係のあるものをいいます。この場合、住宅借入金等の利子の支払に充てるために交付されるいわゆる利子補給金はこれに該当しません。

ハ 金銭以外で交付される補助金等

補助金等には、金銭で交付されるもののほか、金銭以外の物又は権利その他経済的な利

益をもって交付されるものも含まれます(措通41-26の2(注)1)。

したがって、住宅の取得等に関し付与される住宅エコポイントや交付される商品券なども補助金等に該当します。

二 国庫補助金等の総収入金額の不算入との関係

居住者が、各年において固定資産の取得又は改良に充てるための国又は地方公共団体の補助金又は給付金その他これらに準ずるもの(以下「国庫補助金等」といいます。)の交付を受け、その年においてその国庫補助金等をもってその交付の目的に適合した固定資産の取得又は改良をした場合には、その国庫補助金等のうちその固定資産の取得又は改良に充てた部分の金額に相当する金額は、その者の各種所得の金額の計算上、総収入金額に算入しないこととされています(所法 42、43)。

住宅借入金等特別控除額の計算上、その交付を受ける補助金等が国庫補助金等の総収入金額不算入の規定に規定する「国庫補助金等」に該当するか否か、又はこの規定によりその年分の各種所得の金額の計算上総収入金額に算入しないこととするか否かにかかわらず、住宅の取得等の対価の額又は費用の額から交付を受ける補助金等の額を控除する必要があります(措通 41-26 の2(注)2)。

ホ 附属設備等の取得等に関し交付を受ける補助金等

住宅借入金等特別控除の対象となる家屋の取得対価の額に含まれる、その家屋と一体として取得したその家屋の電気設備、給排水設備、衛生設備及びガス設備等の附属設備の取得に関し補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等も住宅の取得等に関し交付を受ける補助金等として、家屋の取得対価の額から控除する必要があります(措通 41-26 の2(注)3、41-24、41-25、41-26)。

ヘ 交付を受ける補助金等の額が未確定の場合

補助金等の交付を受ける場合において、その交付を受ける額が住宅借入金等特別控除の適用を受ける確定申告書を提出する時までには確定していない場合には、その交付を受ける補助金等の額の見込額に基づいて住宅借入金等特別控除額を計算して確定申告を行い、後日、その交付を受ける額の確定額と当該見込額とが異なることとなったときは、遡及してその控除の額を訂正します(措通 41-26 の3)。

ト 家屋と土地等の取得等のいずれに関し補助金等が交付されたか不明な場合

交付を受ける補助金等の額はその交付の対象となった家屋又は土地等の取得対価の額からそれぞれ差し引きます。

なお、その家屋及び土地等の双方を対象に交付を受ける場合(建売住宅など)や、そのいずれを対象として補助金等が交付を受けるか不明な場合は、次の算式により家屋及び土地等の取得対価の額を基にそれぞれに按分した金額を家屋又は土地等の取得対価の額から控除します(措通 41-26 の4)。

① 新築等をした家屋に関し交付を受ける補助金等の額に相当する部分の額

$$\frac{\text{当該家屋の新築等に関し専ら交付を受ける補助金等の額} + \text{当該家屋の新築等又は敷地の取得に関し交付を受ける補助金等の額}}{\text{当該家屋の取得対価の額及び当該敷地の取得対価の額}} \times \text{当該家屋の取得対価の額}$$

② 敷地の取得に関し交付を受ける補助金等の額に相当する部分の額

$$\frac{\text{当該敷地の取得に関し専ら交付を受ける補助金等の額} + \text{当該家屋の新築等又は敷地の取得に関し交付を受ける補助金}}{\text{当該家屋の取得対価の額等の額及び当該敷地の取得対価の額}} \times \text{当該敷地の取得対価の額}$$

なお、マンションなどの区分所有建物のように、家屋及びその敷地の居住の用に供する部分の割合が同じで、かつ、「住宅及び土地等」に係る住宅借入金等を有する場合には、その家屋及び敷地の取得対価の額の合計額から控除します。

チ 工事金額の金額要件の判定の改正

住宅借入金等特別控除の対象となる増改築等とは、その居住者が所有している家屋につき行う増築、改築その他の一定の工事でその工事に要した費用の額が100万円を超えるものその他一定の要件を満たすものが対象となります。

この100万円の金額の判定において、その工事の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その工事に要した費用の額からその補助金等の額を控除した金額により判定することとされました(措法41⑥)。

リ 適用を受けるための書類

家屋の新築をして住宅借入金等特別控除の適用を受ける場合には、家屋の新築年月日又は購入年月日、家屋の新築工事の請負代金又は購入の対価の額及び家屋の床面積を明らかにする書類として、家屋の登記事項証明書、請負契約書の写し、売買契約書の写しに加え、交付を受ける補助金等の額を証する書類若しくはその写し又は住宅取得等資金の贈与の特例に係る住宅取得等資金の額を明らかにする書類若しくはその写しの添付が必要となりました。(注) 家屋の購入若しくは増改築等又は敷地の購入に係る住宅借入金等についても同様です。

(3) 増改築等に係る省エネ要件の緩和措置の延長

住宅借入金等特別控除の対象となる増改築等には、家屋について行うエネルギーの使用の合理化に相当程度資する増築、改築、修繕又は模様替えて居室のすべての窓の改修工事、又はその工事と併せて行う床の断熱工事、天井の断熱工事若しくは壁の断熱工事で次のイ及びロの要件を満たす工事(これらの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設備の取替え又は取付けに係る工事を含みます。)が含まれます(旧措令26㉓)。

イ 改修した部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準となること。

ロ 改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内

容であること。

上記のロについては、平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合は、その要件が緩和され、ロの要件を満たさないものも対象となっていました。その適用期限が 2 年延長され、平成 24 年 12 月 31 日までとされました(措令 26④、平成 20 年国土交通省告示第 513 号(最終改正平成 23 年国土交通省告示第 699 号))。

(4) 適用関係

(2)の改正は、平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の取得等に係る契約を締結する場合について適用され、平成 23 年 6 月 29 日以前に住宅の取得等に係る契約を締結した場合には、従前の例によります(所法等改正法附則 40、改正措令附則 15)。

2 特定増改築等住宅借入金等特別控除の改正

(1) 改正前の制度の概要

イ 高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除

特定居住者が、その者の所有する家屋で、自己の居住の用に供するものについて、一定のバリアフリー改修工事(高齢者等居住改修工事等)を含む増改築等をして、平成 19 年 4 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に、その家屋をその者の居住の用に供した場合(その増改築等の日から 6 ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に限ります。)において、その者がその住宅の増改築等のための一定の借入金又は債務(以下「増改築等住宅借入金等」といいます。)を有するときは、1 の**住宅借入金等特別控除**との選択により、居住年以後 5 年間の各年(居住日以後その年の 12 月 31 日(その者が死亡した日の属する年又はその家屋が災害により居住の用に供することができなくなった日の属する年)にあっては、これらの日)まで引き続きその居住の用に供している年に限ります。)にわたり、増改築等住宅借入金等の年末残高の 1,000 万円以下の部分について(3)ホの【**高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除額の計算**】の計算式により計算した特定増改築等住宅借入金等特別控除額を、その者のその年分の所得税の額から控除します(以下「高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除」といいます。)(旧措法 41 の 3 の 2①)。

ロ 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除

居住者が、その者の所有する家屋で、自己の居住の用に供するものについて、一定の省エネ改修工事(断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等)を含む増改築等をして、平成 20 年 4 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に、その家屋をその者の居住の用に供した場合(その増改築等の日から 6 ヶ月以内にその者の居住の用に供した場合に限ります。)において、その者がその住宅の増改築等のための増改築等住宅借入金等の金額を有するときは、1 の**住宅借入金等特別控除**との選択により、居住年以後 5 年間の各年(居住日以後その年の 12 月 31 日(その者が死亡した日の属する年又はその家屋が災害により居住の用に供することができなくなった日の属する年)にあっては、これらの日)まで引き続きその居住の用に供している年に限ります。)にわたり、増改築等住宅借入金等の年末残高の 1,000 万円以下の部分について(3)ホの【**断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除額の計算**】の計算式により計算した特定増改築等住宅借入金等特別控除額を、その者のその年分の所得税の額から控除します(以下「断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除」といいます。)(旧措法 41 の 3 の 2④)。

また、対象となる断熱改修工事等については、改修工事をして平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間にその者の居住の用に供した場合には、その要件が緩和され、対象となる断熱改修工事等の範囲が拡大されていきました(旧措令 26 の 4⑯、平成 20 年国土交通省告示第 513 号)。

(2) 増改築等住宅借入金等の金額の意義の明確化

増改築等住宅借入金等の金額が住宅の増改築等(その増改築等住宅借入金等にその住宅の増

改築等とともにするその住宅の増改築等に係る家屋の敷地の用に供される土地等の取得に係る増改築等住宅借入金等が含まれる場合には、その土地等の取得を含みます。以下同じです。)に要した費用の額を超える場合の増改築等住宅借入金等の金額は、その住宅の増改築等に要した費用の額に達するまでの金額とするという従来の取扱いが法令に規定されました(措令26の4②)。

(3) 交付を受ける補助金等に係る改正等

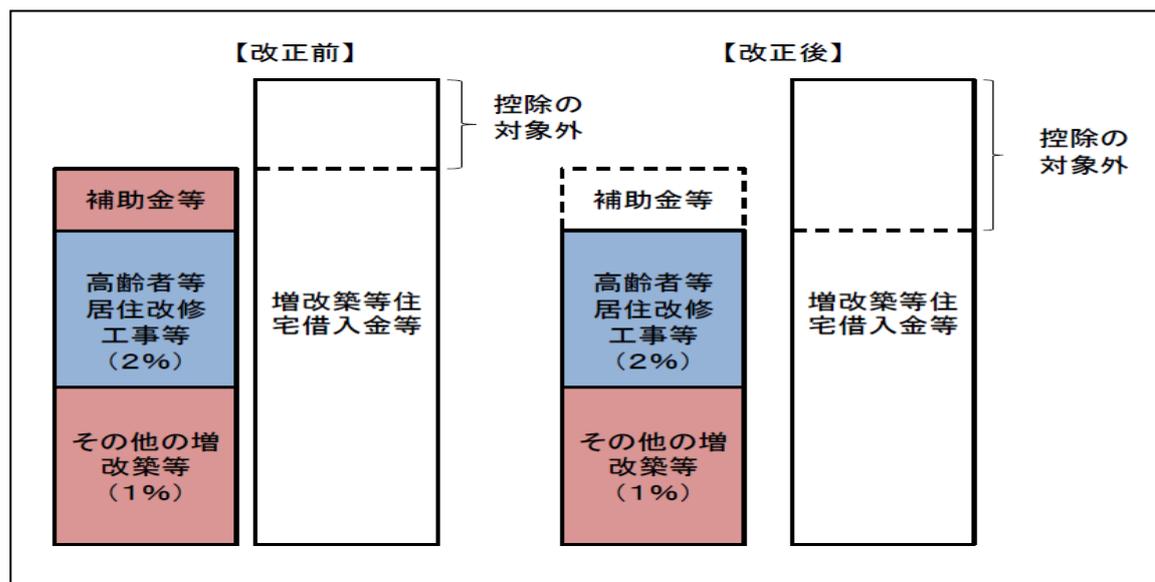
イ 改正前の制度の概要

高齢者等居住改修工事等を含む増改築等をして、その増改築等に充てるための地方公共団体からの補助金等の交付、居宅介護住宅改修費の給付、介護予防住宅改修費の給付がある場合には、高齢者等居住改修工事等の費用の額は、その交付等を受けるこれらの補助金等又は給付金等の額を控除した金額とすることとされてきました(旧措法41の3の2②)。

ロ 住宅の増改築等に要した費用の額の計算

前記(1)において、平成23年6月30日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結し、その住宅の増改築等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅の増改築等に要した費用の額から交付を受ける補助金等の額を控除した金額とすることとされました(措令26の4②)。

(注)改正前は、高齢者等居住改修工事等を含む増改築等の費用に充てるための補助金等の交付を受ける場合には、高齢者等居住改修工事等に要した費用の額からその高齢者等居住改修工事等を含む増改築等に充てるために交付等を受ける補助金等の額を差し引くこととされていましたが、その住宅の増改築等に要した費用の額(工事費用の全体)から補助金等の額を差し引く規定は措置されていませんでした。この結果、控除額の計算上、高齢者等居住改修工事等に要した費用の額(控除割合が2%部分)から交付等を受ける補助金等を控除することにより、その補助金等の額に相当する金額は1%部分の増改築等住宅借入金等として控除を受けることができることとされてきました。



ハ 金額要件の判定に係る改正

① 高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除において、特定断熱改修工事等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合は、その特定断熱改修工事等に要した費用の額から、その交付を受ける補助金等の額を控除した上で、30万円を超えるかどうかの判定を行うこととされました(措法41の3の2②二)。

② 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除において、特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等を含む増改築等に要した費用に関し補助金等の交付を受ける場合は、その特定断熱改修工事等又は断熱改修工事等の費用の額から、その補助金等の額を控除した上で、30万円を超えるかどうかの判定を行うこととされました(措法41の3の2⑤)。

(注) 改正前は、高齢者等居住改修工事等に要した費用の額から「特定工事」に係る補助金等を控除することとされていましたが、改正後は、断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除においても、同様に「特定工事」に係る補助金等を控除することとされています。

二 補助金等の範囲

この(3)における補助金等とは、国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいいます(措法41の3の2②⑤、措通41の3の2-6)。

具体的には、1の(2)と同旨です。

平成23年6月29日以前に高齢者等居住改修工事等を含む住宅の増改築等に係る契約を締結する場合に、高齢者等居住改修工事等に要した費用の額から控除する地方公共団体から交付される補助金等、居宅介護住宅改修費の給付及び介護予防住宅改修費の給付を含みます。

ホ 特定増改築等住宅借入金等特別控除額

改正後の特定増改築等住宅借入金等特別控除額は次の算式によります。

この場合の「増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額」は、金融機関等から交付を受けた「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」の「住宅借入金等の金額」欄の「年末残高」の金額ですが、①平成23年6月30日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結し、その住宅の増改築等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合や、②住宅取得等資金の贈与の特例を受けた場合には、その住宅の増改築等に要した費用の額又その住宅の増改築等に係る家屋の敷地の購入の対価の額から、交付を受ける補助金等の額及び住宅取得等資金の贈与の特例の適用を受けた部分の金額を控除した金額が限度となります(措法41の3の2①④、措令26の4②、措通41の3の2-2)。

【高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除額の計算】

$$\begin{array}{l} \text{特定増改築等} \\ \text{住宅借入金等の} \\ \text{年末残高の合計額} \\ \text{(A)} \\ \text{(最高200万円)} \end{array} \times 2\% + \left[\begin{array}{l} \text{増改築等住宅} \\ \text{借入金等の年末} \\ \text{残高の合計額} \\ \text{(最高1,000万円)} \end{array} - \text{(A)} \right] \times 1\% = \begin{array}{l} \text{特定増改築等} \\ \text{住宅借入金等} \\ \text{特別控除額} \end{array} \left[\begin{array}{l} 100 \text{円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right]$$

(注) i 「特定増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額(A)」は、増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額のうちその高齢者等居住改修工事等に要した費用の額及びその特定断熱改修工事等に要した費用の額の合計額に相当する部分の金額をいいます。

なお、平成23年6月30日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結し、高齢者等居住改修工事等を含む住宅の増改築等の費用に関し補助金等の交付(特定断熱改修工事等の費用に関し受けるもの

を除きます。また、平成 23 年 6 月 29 日以前に住宅の増改築等に係る契約を締結し、その住宅の増改築等に係る工事の費用に充てるための地方公共団体からの補助金等の交付、居宅介護住宅改修費の給付又は介護予防住宅改修費の給付を含みます。)又は特定断熱改修工事等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合は、高齢者等居住改修工事等に要した費用の額又は特定断熱改修工事等に要した費用の額からそれぞれその補助金等の額を差し引きます。

- ii 高齢者等居住改修工事等に要した費用の額及び特定断熱改修工事等に要した費用の額は、建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関が発行する増改築等工事証明書の「2②ウ アからイを差し引いた額」欄及び「2③ウ アからイを差し引いた額」欄(平成 23 年 6 月 29 日以前に住宅の増改築等に係る契約を締結した場合の増改築等工事証明書については、それぞれ「1④ ②から③(1)及び③(2)の合計額を差し引いた額」欄及び「1⑤ 特定断熱改修工事等の費用の額」欄において確認することができます。

【断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除額の計算】

$$\begin{array}{l} \text{特定増改築等} \\ \text{住宅借入金等の} \\ \text{年末残高の合計額} \\ \text{(A)} \\ \text{(最高 200 万円)} \end{array} \times 2\% + \left[\begin{array}{l} \text{増改築等住宅} \\ \text{借入金等の年末} \\ \text{残高の合計額} \\ \text{(最高 1,000 万円)} \end{array} - \text{(A)} \right] \times 1\% = \begin{array}{l} \text{特定増改築等} \\ \text{住宅借入金等} \\ \text{特別控除額} \end{array} \left[\begin{array}{l} 100 \text{ 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right]$$

(注) i 「特定増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額(A)」は、増改築等住宅借入金等の年末残高の合計額のうちその特定断熱改修工事等に要した費用の額の合計額に相当する部分の金額をいいます。

なお、平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結し、特定断熱改修工事等を含む住宅の増改築等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合は、その特定断熱改修工事等に要した費用の額からその補助金等の額を差し引きます。

- ii 特定断熱改修工事等に要した費用の額は、建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関が発行する増改築等工事証明書の「2 ③ウ アからイを差し引いた額」欄(平成 23 年 6 月 29 日以前に住宅の増改築等に係る契約を締結した場合の増改築等工事証明書については「2② 特定断熱改修工事等の費用の額」欄)において確認することができます。

へ 適用を受けるための書類

補助金等の交付を受ける場合の特定増改築等住宅借入金等特別控除の適用に当たっては、次のとおり、補助金等の額を証する書類の添付が必要とされました(措規 18 の 23 の 2⑩)。

- ① 高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合は、住宅の増改築等に係る工事請負契約書の写し、補助金等の額を証する書類などで、その住宅の増改築等をした年月日、その費用の額を明らかにする書類
- ② 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合は、住宅の増改築等に係る工事請負契約書の写し、補助金等の額を証する書類(平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結した場合に限ります。)などで、その住宅の増改築等をした年月日、その費用の額を明らかにする書類

(4) 省エネ要件の緩和措置の延長

特定増改築等住宅借入金等特別控除の対象となる断熱改修工事等は、家屋について行うエネルギーの使用の合理化に相当程度資する増築、改築、修繕又は模様替えて居室のすべての窓の

改修工事、又はその工事と併せて行う床の断熱工事、天井の断熱工事若しくは壁の断熱工事で次のイ及びロの要件を満たす工事(これらの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設備の取替え又は取付けに係る工事を含みます。)をいいます(措令 26 の 4 ⑱、平成 20 年国土交通省告示第 513 号)。

イ 改修した部位の省エネ性能がいずれも平成 11 年基準となること。

ロ 改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がると認められる工事内容であること。

上記のロについては、平成 21 年 4 月 1 日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合は、その要件が緩和され、ロの要件を満たさないものも対象となっていました。その適用期限が 2 年延長され、平成 24 年 12 月 31 日までとされました(措令 26 の 4 ⑲、平成 23 年国土交通省告示第 699 号)。

(5) 適用関係

上記(2)及び(3)の改正は平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅の増改築等に係る契約を締結した場合について適用され、平成 23 年 6 月 29 日以前に住宅の増改築等に係る契約を締結した場合については、従前の例によります(所法等改正法附則 41)。

(参考)

表 1 高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合の対象となる工事のイメージ図

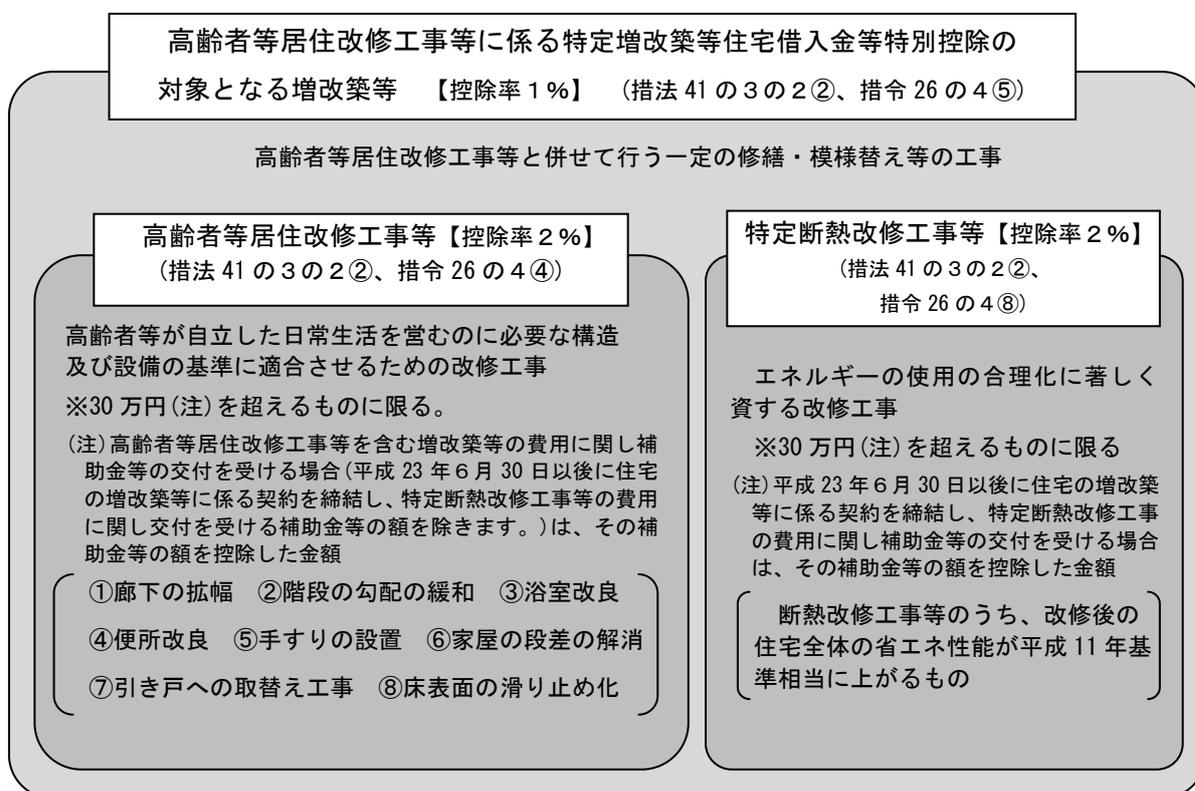
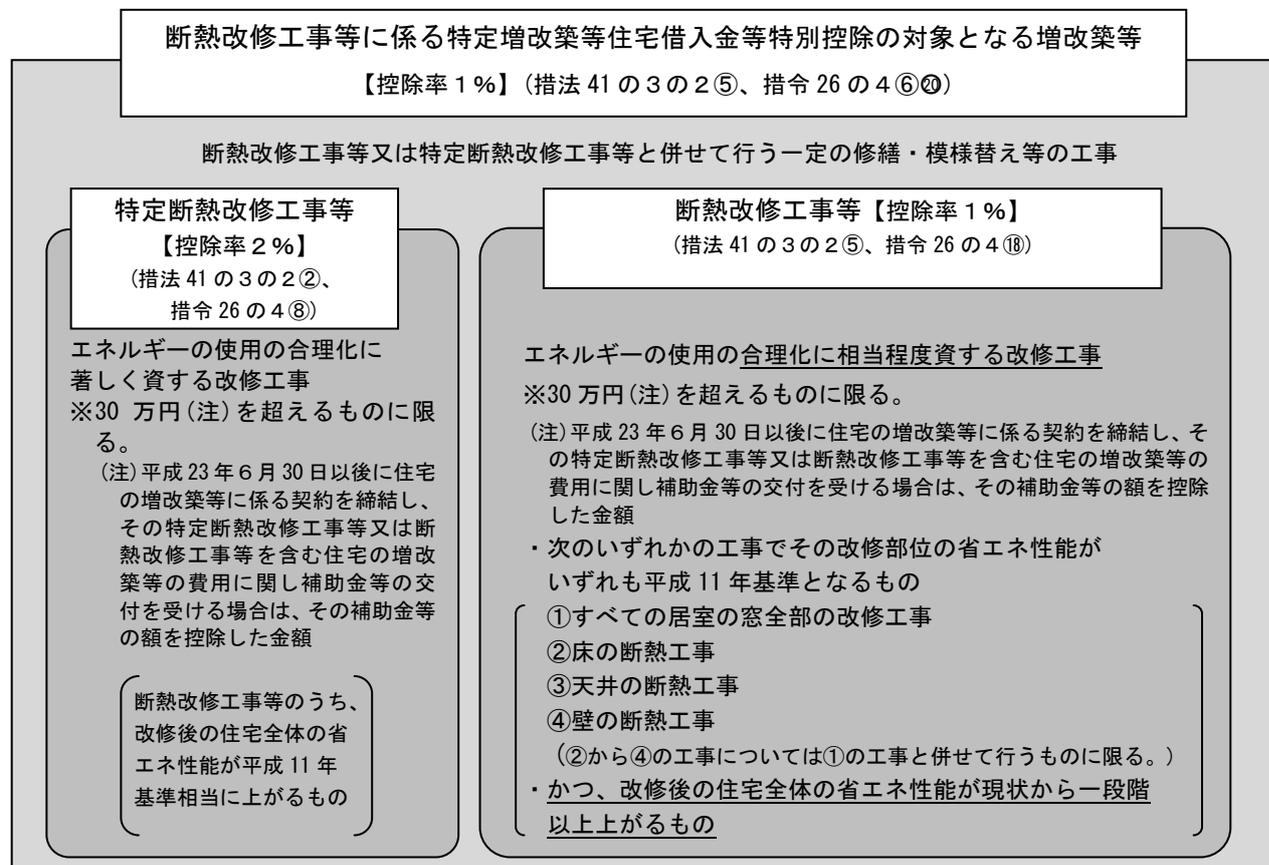
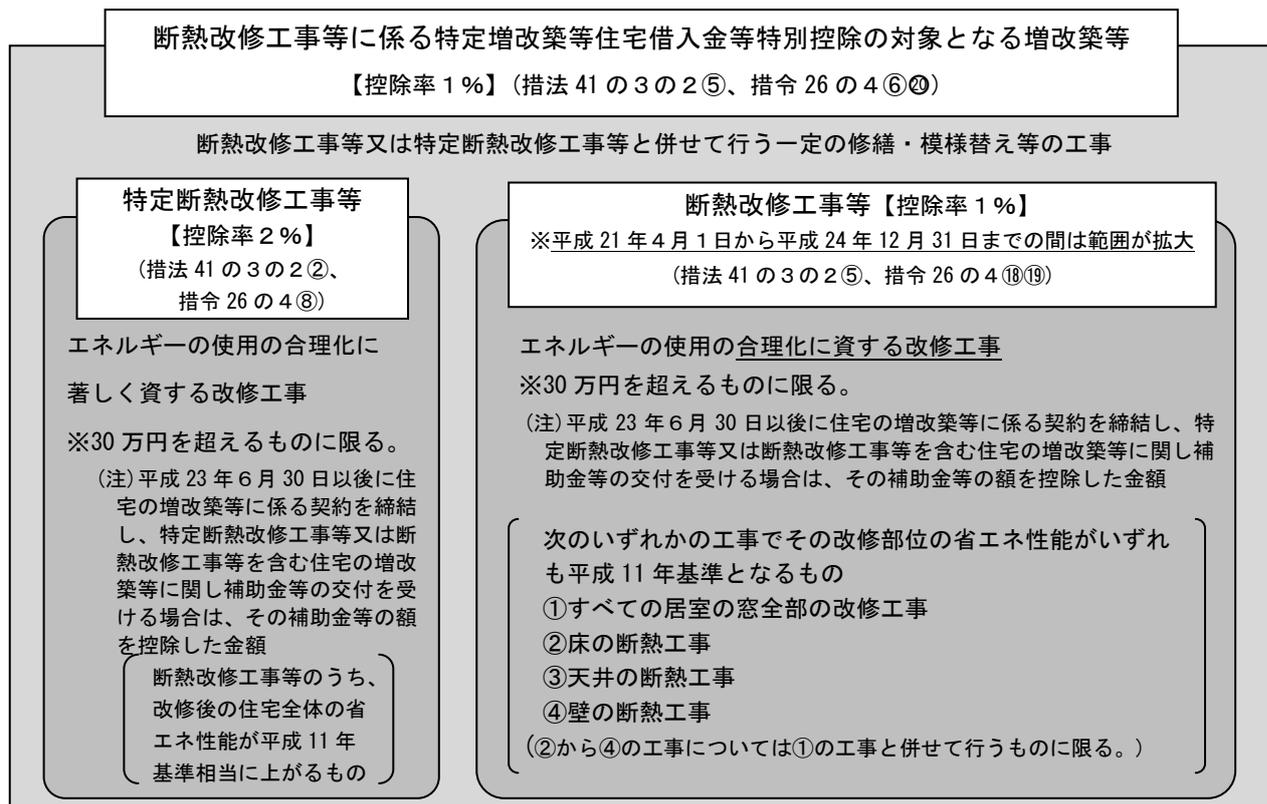


表2 断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除を受ける場合の対象となる工事のイメージ図

(平成20年4月1日から平成21年3月31日まで及び平成25年1月1日から平成25年12月31日までの間に居住の用に供した場合)



(平成21年4月1日から平成24年12月31日までの間に居住の用に供した場合)



3 住宅耐震改修特別控除

(1) 改正前の制度の概要

居住者が、平成 18 年 4 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に、地方公共団体が作成した一定の計画の区域内において、その者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。)について住宅耐震改修をした場合には、次により計算した住宅耐震改修特別控除額を、その者のその年分の所得税の額から控除します(旧措法 41 の 19 の 2 ①)。

なお、住宅耐震改修特別控除と住宅借入金等特別控除について、いずれの適用条件も満たしている場合には、重ねて適用できます。

適用対象となる区域は次の計画区域です(旧措法 41 の 19 の 2 ①、旧措規 19 の 11 の 2)。

- ① 地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法第 6 条第 1 項に規定する地域住宅計画で一定の事項が定められているもの
- ② 地方公共団体の作成した建築物の耐震改修の促進に関する法律第 5 条第 1 項に規定する都道府県耐震改修促進計画(当該地方公共団体が実施する住宅の耐震改修又は住宅の耐震診断の事業で一定の要件を満たすものに関する事項の定めがあるものに限ります。)
- ③ 住宅耐震改修促進計画(地方公共団体の作成した地域における地震に対する安全を確保するための住宅の耐震改修又は住宅の耐震診断の促進に関する事業を定めた計画をいい、当該地方公共団体が実施する住宅の耐震改修又は住宅の耐震診断の事業で一定の要件を満たすものに関する事項の定めがあるものに限ります。)

【控除額の計算】

(平成 21 年 1 月 1 日から平成 25 年 12 月 31 日までの間に住宅耐震改修をした場合)

$$\left(\begin{array}{l} \text{次の①と②のいずれか少ない金額} \\ \text{① 住宅耐震改修に要した費用の額} \\ \text{② 住宅耐震改修に係る耐震工事の} \\ \text{標準的な費用の額} \end{array} \right) \times 10\% = \text{住宅耐震改修特別控除額} \left(\begin{array}{l} \text{100 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \\ \text{(最高 20 万円)} \end{array} \right)$$

※ 住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額とは、住宅耐震改修に係る工事の種類ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に、その住宅耐震改修に係る工事を行った床面積等を乗じて計算した金額をいいます(平成 21 年国土交通省告示第 383 号)。

(2) 改正の内容

イ 適用対象となる地域要件の廃止

上記(1)の適用対象となる地域の要件が廃止されました(措法 41 の 19 の 2 ①)。

これに伴い、従来住宅耐震診断事業のみを行う地方公共団体が、その対象区域についてのみ証明する住宅耐震改修証明書が廃止されました(平成 23 年国土交通省告示第 697 号)。

ロ 補助金等に係る改正

平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅耐震改修に係る契約を締結し、その住宅耐震改修の費用に関し、補助金等の交付を受ける場合には、上記の算式中の「① 住宅耐震改修に要した費用の額」は、その交付を受けた補助金等の額を控除した金額とすることとされました（措法 41 の 19 の 2 ①一）。

(注 1) 「②住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額」からは、その補助金等の額を控除する必要はありません。

(注 2) 補助金等の取扱いについては、1 の (2) と同旨です。

ハ 添付書類の改正

(イ) 平成 23 年 6 月 29 日以前に住宅耐震改修に係る契約を締結して耐震改修を行った場合には、

- ① 住宅耐震改修特別控除額の計算明細書
- ② 地方公共団体の長が発行する「住宅耐震改修証明書」

(注) ②の証明書が、地域要件を満たすことについてのみの証明書である場合には、建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関が発行する「住宅耐震改修証明書」も必要です。

- ③ 住民票の写し

を確定申告書に添付する必要があります(旧措法 41 の 19 の 2 ②、旧措規 19 の 11 の 2 ⑦)。

(ロ) 平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅耐震改修に係る契約を締結して耐震改修を行った場合には、

- ① 住宅耐震改修特別控除額の計算明細書
- ② 地方公共団体の長、建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関の発行する「住宅耐震改修証明書」
- ③ 住宅耐震改修に係る請負契約書の写し
- ④ 住宅耐震改修の費用に関し補助金等の交付を受ける補助金等がある場合には、補助金等の額を証する書類
- ⑤ 住宅耐震改修をした家屋の登記事項証明書
- ⑥ 住民票の写し

を確定申告書に添付する必要があります(措法 41 の 19 の 2 ②、措規 19 の 11 の 2 ③)。

(3) 適用関係

上記の改正は、平成 23 年 6 月 30 日以後に住宅耐震改修に係る契約を締結した場合に適用され、平成 23 年 6 月 29 日以前に住宅耐震改修に係る契約を締結した場合については、従前の例によります(所法等改正法附則 46)。

4 住宅特定改修特別税額控除

(1) 改正前の制度の概要

イ 特定居住者が、その者の所有する家屋で、自己の居住の用に供するものについて、一定のバリアフリー改修工事(高齢者等居住改修工事等)又は一定の省エネ改修工事(一般断熱改修工事等)をして、平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間に、その家屋をその者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、その「高齢者等居住改修工事等に要した費用の額」とその高齢者等居住改修工事等の「標準的な費用の額」のいずれか少ない方の金額(200万円を限度とします。)の10%に相当する金額及びその「一般断熱改修工事等に要した費用の額」とその一般断熱改修工事等の「標準的な費用の額」のいずれか少ない方の金額(200万円(太陽光発電設備設置工事を含む一般断熱改修工事等の場合は、300万円)を限度とします。)の10%に相当する金額の合計額(20万円(太陽光発電設備設置工事を含む一般断熱改修工事等の場合は、30万円)を限度とします。)をその特定居住者のその居住の用に供した年分の所得税の額から控除することができます(旧措法41の19の3①)。

なお、この控除は、特定居住者がその前年分でこの控除又は下記□の控除を適用した場合には、原則として、その年分において適用できません(旧措法41の19の3⑤)。

□ 特定居住者以外の居住者が、その者の所有する家屋で、自己の居住の用に供するものについて、一定の省エネ改修工事(一般断熱改修工事等)をして、平成21年4月1日から平成22年12月31日までの間に、その家屋をその者の居住の用に供したときは、一定の要件の下で、その「一般断熱改修工事等に要した費用の額」とその一般断熱改修工事等の「標準的な費用の額」のいずれか少ない方の金額(200万円(太陽光発電設備設置工事を含む一般断熱改修工事等の場合は、300万円)を限度とします。)の10%に相当する金額をその者の居住の用に供した年分の所得税の額から控除することができます(旧措法41の19の3②)。

なお、この控除は、特定居住者以外の居住者がその年の前年分でこの控除又は上記イの控除を適用した場合は、原則として、その年分において適用できません(旧措法41の19の3⑥)。

(2) 改正の内容

イ 適用期限の延長

住宅特定改修特別税額控除の適用期限が2年延長され、平成24年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合に適用することとされました(措法41の19の3①)。

□ 税額控除限度額の改正

高齢者等居住改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除について、①高齢者等居住改修工事等に要した費用の額と②高齢者等居住改修工事等の標準的な費用の額のいずれか少ない金額(その金額が200万円を超える場合には、200万円)に基づいて計算することとされていますが、その限度額が平成24年分については150万円に引き下げられました(措法41の19の3①一)。

ハ 補助金等の交付を受ける場合の金額要件の判定

① 一般断熱改修工事等はその改修工事に要した費用の額が30万円を超える場合に適用さ

れますが、平成 23 年 6 月 30 日以後に改修工事に係る契約を締結し、その一般断熱改修工事等の費用に関し補助金等(国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいいます。)の交付を受ける場合には、高齢者等居住改修工事等と同様に、その補助金等の額を一般断熱改修工事等に要した費用の額から控除した金額により判定することとされました(措法 41 の 19 の 3 ①二)。

- ② 一般断熱改修工事等に係る住宅特定改修特別税額控除額は、①一般断熱改修工事等に要した費用の額と②一般断熱改修工事等の標準的な費用の額のいずれか少ない金額の 10% に相当する金額とされていますが、平成 23 年 6 月 30 日以後に改修工事に係る契約を締結し、一般断熱改修工事等の費用に関し補助金等の交付を受けている場合には、①の金額から当該補助金等の額を控除した金額と②のいずれか少ない金額の 10% に相当する金額とすることとされました(措法 41 の 19 の 3 ①二)。

(注) 補助金等の取扱いについては、1 の(2)と同旨です。

二 住宅特定改修特別税額控除額の計算

改正後の住宅特定改修特別税額控除額は、次のとおりとなります。

【控除額の計算】…特定居住者の場合

$$(A) + (B) = \text{住宅特定改修特別税額控除額} \quad \left(\begin{array}{l} \text{最高 20 万円(太陽光発電設備設置工事を含む} \\ \text{一般断熱改修工事等の場合は最高 30 万円)} \end{array} \right)$$

$$\left(\begin{array}{l} \text{次の①と②のいずれか少ない方の金額} \\ \text{① 高齢者等居住改修工事等に要した費用の額(※)} \\ \text{② 高齢者等居住改修工事等の標準的な費用の額} \end{array} \right) \times 10\% = (A) \quad \left(\begin{array}{l} \text{100 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right)$$

(最高 200 万円)(注 1)

※ 高齢者等居住改修工事等を含む改修工事の費用に関し補助金等の交付(平成 23 年 6 月 29 日以前に改修工事に係る契約を締結した場合には、地方公共団体からの補助金等の交付、居宅介護住宅改修費の給付又は介護予防住宅改修費の給付)を受ける場合には、その補助金等の額を差し引きます。

$$\left(\begin{array}{l} \text{次の①と②のいずれか少ない方の金額} \\ \text{① 一般断熱改修工事等に要した費用の額(※)} \\ \text{② 一般断熱改修工事等の標準的な費用の額} \end{array} \right) \times 10\% = (B) \quad \left(\begin{array}{l} \text{100 円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right)$$

(最高 200 万円(太陽光発電設備設置工事を含む)
一般断熱改修工事等の場合は最高 300 万円)

※ 平成 23 年 6 月 30 日以後に改修工事にかかる契約を締結し、一般断熱改修工事等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を差し引きます。

(注 1) 平成 24 年分は、最高 150 万円になります。

(注 2) 最高 20 万円(平成 24 年分は、最高 15 万円)になります。

【控除額の計算】…特定居住者以外の居住者の場合

$$\left(\begin{array}{l} \text{次の①と②のいずれか少ない方の金額} \\ \text{① 一般断熱改修工事等に要した費用の額(※)} \\ \text{② 一般断熱改修工事等の標準的な費用の額} \end{array} \right) \times 10\% = \begin{array}{l} \text{住宅特定改修} \\ \text{特別税額控除額} \end{array} \left(\begin{array}{l} \text{100円未満の} \\ \text{端数切捨て} \end{array} \right)$$

(最高200万円(太陽光発電設備設置工事を含ま)
一般断熱改修工事等の場合は最高300万円)

※ 平成23年6月30日以後に改修工事に係る契約を締結し、一般断熱改修工事等の費用に関し補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を差し引きます。

(3) 適用関係

上記(2)ハの改正は、居住者が平成23年6月30日以後に改修工事に係る契約を締結する場合に適用され、平成23年6月29日以前に改修工事に係る契約を締結した場合には、従前の例によります(所法等改正法附則47)。