

KITAKEI-Report

No.178
June2024発行：北恵株式会社 〒 541 - 0054 大阪市中央区南本町 3 - 6 - 14 TEL.06 - 6251 - 6701
https://www.kitakei.jp/

リフォーム工事の際に減税制度もうまく活用

住宅リフォームを支援する各種減税制度について、令和6年度税制改正により期限延長・拡充等が行われています。今回は、この制度について少し紹介したいと思います。

リフォーム減税制度には大きく分けると、「所得税の特別控除」、「固定資産税の減額措置」、「贈与税の非課税措置」、「買取再販住宅の税制特例」の4つがあります。この4つの中でもメニューがいくつかに分かれ、「所得税の特別控除」であれば「住宅ローン減税（増改築）」と「リフォーム促進税制（所得税）」があります。このようにリフォーム工事を行う主体や工事内容によって様々な制度が設けられています【図1】。

例えば「住宅ローン減税」は、新築住宅の取得をイメージする人も多いと思いますが、増改築などについても措置されていることをご存知でしょうか。10年以上の償還期間のある住宅ローンを組んで一定の増改築等を行った場合、毎年の住宅ローン残高の0.7%に相当する額を最大10年間、所得税から控除される制度となっています。所得税から控除しきれない場合については、翌年の住民税からも一部控除される仕組みです。

例えば「住宅ローン減税」は、新築住宅の取得をイメージする人も多いと思いますが、増改築などについても措置されていることをご存知でしょうか。10年以上の償還期間のある住宅ローンを組んで一定の増改築等を行った場合、毎年の住宅ローン残高の0.7%に相当する額を最大10年間、所得税から控除される制度となっています。所得税から控除しきれない場合については、翌年の住民税からも一部控除される仕組みです。

主な要件として「一定の増改築等の工事費用が

【図1】リフォーム減税制度の種類

出典：国土交通省「リフォーム減税制度についてのWEB説明会資料」

所得税の特別控除	住宅ローン減税（増改築）	一定の要件を満たした増改築等工事の費用に応じて、毎年の住宅ローン残高の0.7%に相当する額を、最大10年間所得税から控除する制度 ・償還期間10年以上のローンを組んだ場合に利用可能	税務署に申告
	リフォーム促進税制（所得税）	適用要件を満たす性能向上工事（耐震、バリアフリー、省エネ、同居対応、長期優良住宅化、子育て）と、一定の要件を満たした増改築等工事の費用に応じて、所得税を控除 ・ローンの利用有無にかかわらず利用可能	
固定資産税の減額措置	リフォーム促進税制（固定資産税）	適用要件を満たす工事（耐震、バリアフリー、省エネ、長期優良住宅化）を行った場合に、工事完了年の翌年度分の家屋に係る固定資産税額の減額が受けられる制度 ・減額割合は工事により1/3～2/3	市町村等に申告 ※工事完了後3ヶ月以内
	マンション長寿命化促進税制	管理計画の認定を受けたマンション等において長寿命化工事が実施された場合に、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額の減額が受けられる制度 ・減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村等の条例で定める。	
贈与税の非課税措置		・満18歳以上（贈与を受けた年の1月1日時点）の個人が、親や祖父など直系尊属から住宅取得等資金（新築、取得または増改築等のための資金）の贈与を受けた場合において、その資金のうち一定の金額について贈与税が非課税となる制度 ・増改築の場合においては、増改築後の住宅が「質の高い住宅」に該当した場合、贈与税非課税限度額が1,000万円まで引き上げられる（増改築後の住宅が「質の高い住宅」に該当しない場合は500万円）	税務署に申告 ※贈与を受けた翌年の3月15日まで
買取再販住宅の税制特例	登録免許税の特例	宅地建物取引業者により一定の買上の向上を図るための特定の増改築等工事（第1号～第7号工事）が行われた既存住宅を個人が取得・居住し、取得後1年以内に登記を受けた場合、家屋の所有権の移転登記に係る登録免許税の税率が軽減される制度	法務局へ申告
	不動産取得税の軽減措置	宅地建物取引業者が既存住宅を買い取り、住宅性能の一定の向上を図るための特定の増改築等工事（第1号～第7号工事）を行った後、個人の自己居住用住宅として譲渡する場合、宅地建物取引業者による住宅の取得に係る不動産取得税が減額される制度	都道府県に申告

【図2】各種制度において準備の必要がある証明書

出典：国土交通省「リフォーム減税制度についてのWEB説明会資料」

- ①住宅ローン減税（増改築）【所得税】
増改築等工事証明書 A（所得税の控除・固定資産税の減額用） 建 指 登 取
- ②リフォーム促進税制【所得税】
増改築等工事証明書 A（所得税の控除・固定資産税の減額用） 建 指 登 取
住宅耐震改修証明書（耐震リフォームのみ） 地
- ③リフォーム促進税制【固定資産税】
増改築等工事証明書 A（所得税の控除・固定資産税の減額用） 建 指 登 取
住宅耐震改修証明書（耐震リフォームのみ） 地
- ④マンション長寿命化促進税制【固定資産税】※マンションの種類によって必要書類が異なります
管理計画の認定通知書 地 大規模の修繕等証明書 建 取 過去工事証明書 建 取
修繕積立金引上証明書 建 取 助言・実施等証明書指導内容 地
- ⑤贈与税の非課税措置（増改築）
増改築等工事証明書 B（贈与税の非課税措置用） 建 指 登 取
- ⑥買取再販住宅の税制特例【登録免許税】【不動産取得税】
増改築等工事証明書 C（登録免許税の特例・不動産取得税の特例用） 建 指 登 取

A 昭和63年建設省告示第1274号 B 平成26年国住政第167号 C 平成27年国住政第116号

建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士 建

指定確認検査機関 指

登録住宅性能評価機関 登

住宅瑕疵担保責任保険法人 取

マンション管理士 取

地方公共団体 地

100万円以上（税込）であること」等が求められています。なお、国や地方公共団体からの補助金等を受けてる場合については、交付額を差し引い

Report

て100万円以上であることが必要です。

その他の要件として、「リフォームを行う人が所有し居住する家屋であること」、「リフォーム後の家屋の床面積が50㎡以上であること」、「その年の合計所得金額が2000万円以下であること」等が求められ、控除を受ける人について所得制限があるため、注意が必要となっています。

また、リフォーム減税制度の活用にあたっては、申告に必要な各種証明書を事業者側で発行する必要があります。それぞれの制度で準備が必要な書類と、その書類を誰が発行できるのか

を事前に確認しておかなければなりません【図2】。

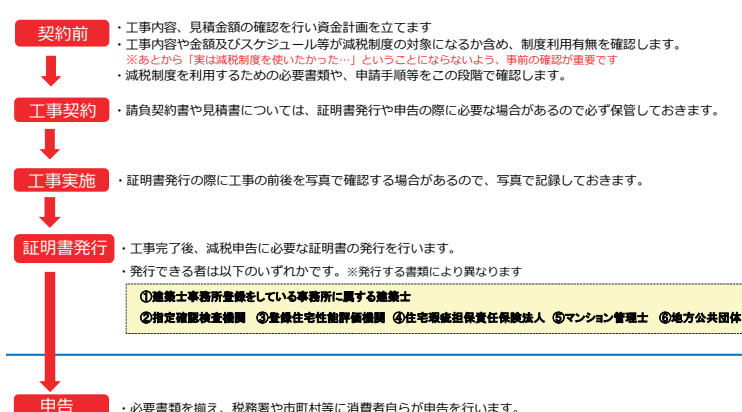
例えば「増改築等工事証明書」の場合、まず契約前に減税制度の利用有無を確認する必要があります。後から実は減税制度を使いたかったということにならないよう、しっかり確認しておきましょう【図3】。

工事請負契約書等については、確定申告等の際にも必要になるため、必ず保管が求められます。増改築等工事証明書の発行の場合には、工事の前後を写真で確認する場合があるので、写真で記録しておかなければなりません。さらに、増改築等工事証明書は様式が3種類あるため、対応した書類かどうか、必ず発行する前に確認しておきましょう。

事業者が対応するのは書類の発行までで、それ以降の申告は減税制度を活用する本人が行うことになります。必要書類を揃えた上で、控除を受け

【図3】 減税制度を利用する流れのイメージ（増改築等工事証明書の場合）

出典：国土交通省「リフォーム減税制度についてのWEB説明会資料」



ご対応いただくのはこの範囲です

る人が自ら税務署へ確定申告を行わなければなりません。

各種制度の詳細な情報は国土交通省 HP、（一社）住宅リフォーム推進協議会 HP に掲載されているので、リフォーム提案の際に活用して頂ければと思います。

国土交通省 HP



（一社）住宅リフォーム推進協議会 HP



庭のメンテナンスで悩む人が多い

不動産の買取再販業を行う㈱AlbaLinkは、「庭の活用方法に関する意識調査」を実施し、その結果を発表しました。調査対象は庭付きの戸建て住宅に住まいの500人（女性343人／男性157人）、調査期間が4月4～10日となっています。

まず「庭を有効活用していますか」と質問。「している」、「まあしている」が合わせて67.4%にのびりました。同社は「家を購入する際に庭のある戸建てを選んでいる時点で、庭を活用したい、庭が欲しいという思いが、多少なりともある人が多いと考えられる」としました。

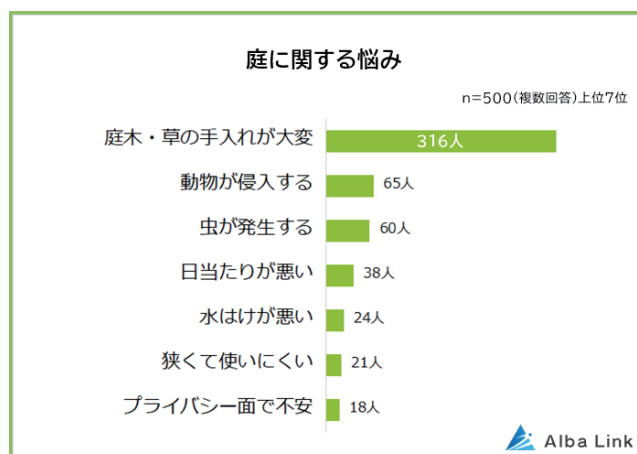
次に「庭の活用方法」を聞いたところ（複数回答）、「ガーデニング」（214人）で最も多く、全体の4割強を占めました。続いて、「家庭菜園」（129人）、「子どもの遊び場」（105人）、「駐車場」（80人）、「バーベキュー」（61人）、「駐輪場」（50人）、「倉庫・物置スペース」（42人）、「ペットのためのスペース」（41人）、「洗濯物干し」（36人）、「憩いの場」（12人）の順となりました。

最後に「庭に関する悩み」を質問（複数回答）。圧倒的に多かったのは「庭木・草の手入れが大変」（316人）でした。続いて「動物が侵入する」（65

Report

人)、「虫が発生する」(60人)と害獣・害虫被害が多くなっています。このように庭のメンテナンスで悩んでいる人が多いことがわかります。同社は「メンテナンスを外注すれば手間は減るが、お金がかかってしまうため、大変でも自力でやるという人も多いのではないか」としています。

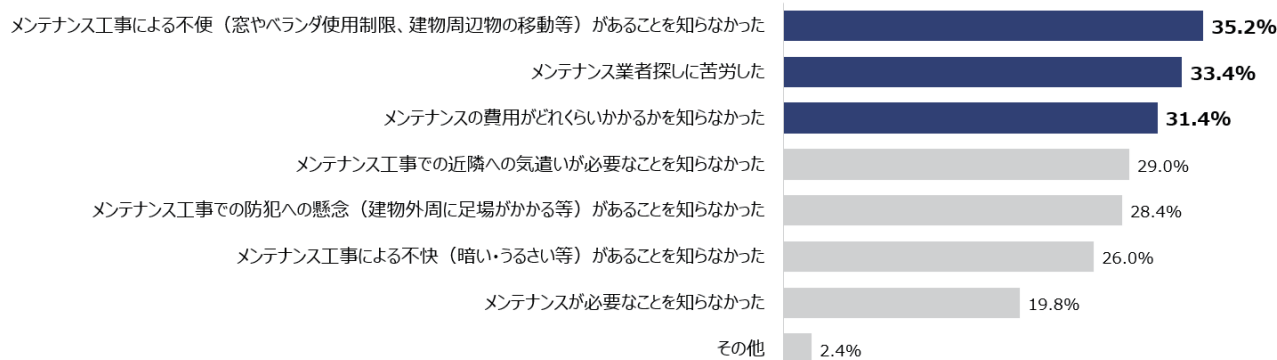
なお、同調査からは「子どもが小さかった頃は遊び場として活用していたけれど、子どもが独立したので使い道がなくなった」、「車を手放したら、スペースが余る」、「犬を飼い始めたから、ドッグランが欲しい」など、ライフステージによって庭の活用方法が変化していくこともわかりました。必要に応じて庭をリフォームすることで、より使い勝手の良い庭になります。工務店はお施主様の家族構成やライフステージが変わるときに



は、建物だけではなく庭のリフォームも提案してみると良いのではないのでしょうか。

外壁のメンテナンス費用 相場より低額で済むと考えている

外壁のメンテナンスにおいて後悔をした理由 (複数回答) n=338



パナソニックホームズ(株)は、「戸建住宅購入・建築の重視点に関する意識調査」を実施し、その結果を発表しました。調査対象は戸建住宅の購入・新築意向者(25歳以上の男女)550人、調査期間が3月26～27日となっています。

まず調査対象者のうち、戸建住宅取得経験者かつ外壁のメンテナンスの経験者338人に対し、「外壁のメンテナンスにおいて後悔をしたことがあるか」を質問。94.7%が「何らかの後悔をした」と回答していることがわかりました。同社は「これは国が掲げる良質なストック形成を推進していく上で、意識上の大きな阻害要因であるといえる」としています。

また、「後悔をした理由」を聞いたところ(複数回答)、「メンテナンス工事中の不便さ」(35.2%)、「施工業者探し」(33.4%)、「費用」

(31.4%)が上位に。初期費用を掛けてでも省メンテナンスの外壁にしておけばよかったという声が多数聞かれました。

次に戸建住宅購入・建築意向者全体となる550人に、「外壁のメンテナンスにかかる1回あたりの費用の認識」を質問。43.5%が75万円未満、60.8%が100万円未満と回答し、約半数が一般的な相場費用(100万～250万円)より低額で済むと考えていることが判明しました。

なお、回答者に一般的な外壁のメンテナンスの相場費用を提示した後は、「メンテナンスの回数やコストを重視する」の回答が66.0%に転じました(提示前は30.0%で、重視する項目で最下位)。同社は「戸建住宅の購入・建築を検討する際は、正しいメンテナンスに関する知識を持つことの重要性が伺えた」としています。

キタケイの提供する2つのプライベートブランド

環境・ぬくもり・素材をテーマとした各種住宅資材 “ スプロートユニバーサル ”

天然木にこだわったフローリングや壁材 “ リラクシングウッド ”

企画・製造から販売までトータルにプロデュース、心からご満足いただける住まいづくりをバックアップします。



www.sprout-univ.com

環境 SPROUT UNIVERSAL BLUE こちよい住環境	ぬくもり SPROUT UNIVERSAL ORANGE 住まう人のために	素材 SPROUT UNIVERSAL GREEN 長く使ってほしいから



www.relaxssingwood.com

リラクシングウッド

抗菌・抗ウイルス加工 フローリング ウイルスガードコート シリーズ

