

住宅のリフォームに係る税の特例措置

所得税(住宅ローン減税) ～R7.12

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%を10年間、所得税から控除する制度(所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除)。

居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額
R4.1～R7.12	2,000万円	0.7%	10年間	140万円

所得税(リフォーム促進税制) ～R5.12

- ・必須工事について対象工事限度額の範囲内で標準的な費用相当額の10%を所得税額から控除。
- ・必須工事の標準的な費用相当額のうち対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォームの費用(実費)についても、その他工事として必須工事全体に係る標準的な費用相当額の同額までの5%を所得税額から控除。

必須工事			その他工事			最大控除額 (必須工事とその他工事合計)
対象工事 (いずれか実施)	対象工事限度額	控除率	対象工事	対象工事限度額	控除率	
耐震	250万円	10%	必須工事の対象工事限度額超過分及びその他のリフォーム	必須工事に係る標準的な費用相当額と同額まで(※2)	5%	62.5万円
バリアフリー	200万円					60万円
省エネ	250万円(350万円※1)					62.5万円(67.5万円※1)
三世帯同居	250万円					62.5万円
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐久性 耐震or省エネ+耐久性					500万円(600万円※1) 250万円(350万円※1)

※1 カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

※2 最大対象工事限度額は必須工事の10%分と併せて合計1000万円が限度

固定資産税(リフォーム促進税制) ～R6.3

固定資産税の一定割合を減額。

対象工事	減額割合	減額期間
耐震	1/2	1年(*)
バリアフリー	1/3	1年
省エネ	1/3	1年
長期優良住宅化リフォーム (耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)	2/3	1年(*)

(*) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路の沿道にある住宅の耐震改修は2年間1/2減額
(長期優良住宅化リフォームの場合は1年目2/3減額、2年目1/2減額)

※長期優良住宅化リフォームにより特例を受ける場合は、増改築による長期優良住宅の認定の取得が必要。

※耐久性工事とは、劣化対策工事、維持管理・更新の容易性を確保する工事をいう。

住宅の新築に係る税の特例措置

※既存住宅に係る税の特例措置はP.13参照

	認定長期優良住宅					認定低炭素住宅					ZEH水準省エネ住宅					省エネ基準適合住宅					その他の住宅				
	居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額	居住開始年	借入限度額	控除率	控除期間	最大控除額
所得税 *1 (住宅ローン減税：R7.12まで)	R4.1～R5.1 2	5,000万円	0.7%	13年間	455万円	R4.1～R5.1 2	5,000万円	0.7%	13年間	455万円	R4.1～R5.1 2	4,500万円	0.7%	13年間	409.5万円	R4.1～R5.1 2	4,000万円	0.7%	13年間	364万円	R4.1～R5.1 2	3,000万円	0.7%	13年間	273万円
	R6.1～R7.1 2	4,500万円	0.7%	13年間	409.5万円	R6.1～R7.1 2	4,500万円	0.7%	13年間	409.5万円	R6.1～R7.1 2	3,500万円	0.7%	13年間	318.5万円	R6.1～R7.1 2	3,000万円	0.7%	13年間	273万円	R6.1～R7.1 2	2,000万円※2	0.7%	10年間	140万円
所得税 *3 (投資型減税：R5.12まで)	標準的な性能強化費用相当額（上限650万円）の10%相当額を、その年の所得税額から控除					標準的な性能強化費用相当額（上限650万円）の10%相当額を、その年の所得税額から控除					標準的な性能強化費用相当額（上限650万円）の10%相当額を、その年の所得税額から控除					—					—				
登録免許税 (R6.3まで)	税率の軽減 ①保存登記 1.0/1000 ②移転登記 戸建て 2.0/1000 マンション 1.0/1000					税率の軽減 ①保存登記 1.0/1000 ②移転登記 1.0/1000					その他の住宅と同じ					その他の住宅と同じ					税率の軽減 ①保存登記 1.5/1000 ②移転登記 3.0/1000				
不動産取得税 (認定長期優良住宅のみR6.3まで)	課税標準から1300万円控除					その他の住宅と同じ					その他の住宅と同じ					その他の住宅と同じ					課税標準から1200万円控除				
固定資産税 (R6.3まで)	【一戸建て】 1～5年目 1/2軽減 【マンション】 1～7年目 1/2軽減					いずれもその他の住宅と同じ					いずれもその他の住宅と同じ					いずれもその他の住宅と同じ					【一戸建て】 1～3年目 1/2軽減 【マンション】 1～5年目 1/2軽減				

*1 控除額が所得税額を上回る場合は翌年度の個人住民税額から控除(所得税の課税総所得金額の5%(最高9.75万円)の範囲で控除)

*2 令和5年までに新築の建築確認を取得している住宅に限る

*3 控除額がその年の所得税額を超える場合は、翌年分の所得税額から控除

(注) ZEH水準省エネ住宅、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅に係る所得税の特例について、住宅ローン減税と投資型減税は選択制