

# 長期優良住宅化リフォーム等の促進に向けた既存住宅のリフォームに係る特例措置の拡充(所得税・固定資産税)

既存住宅流通・リフォーム市場の活性化に向けて、耐久性等に優れた良質な住宅ストックの形成を促進するため、長期優良住宅化リフォームに係る特例措置や省エネ改修の適用要件の合理化などの措置を講じる。

## 施策の背景

- 平成28年2月、増改築による長期優良住宅の認定基準を制定  
(新築の長期優良住宅については、平成21年6月より認定制度を運用)
  - また、省エネに関する既存住宅の性能評価基準も併せて制定され、省エネ改修による質の向上を性能評価という手法で判断することが可能に (これまででは工事内容で判断)
- ⇒ **リフォーム税制を拡充し、既存住宅の長期優良住宅化リフォームや省エネ改修を促進**

住生活基本計画(平成28年3月閣議決定)

「耐震化リフォームによる耐震性の向上、長期優良住宅化リフォームによる耐久性等の向上、省エネリフォームによる省エネ性の向上と適切な維持管理の促進」

日本再興戦略2016(平成28年6月閣議決定)

「省エネ化や長期優良住宅化リフォームへの支援等を行い、既存住宅の質の向上を進める」

## 要望の結果

○耐震改修・省エネ改修に加え、**耐久性向上改修をリフォーム減税の対象**とすることにより、**長期優良住宅化リフォーム減税を創設**

→耐久性向上改修工事(※)を行って**既存住宅の長期優良住宅の認定**を受けた場合、**所得税・固定資産税**について、以下の措置を講じる

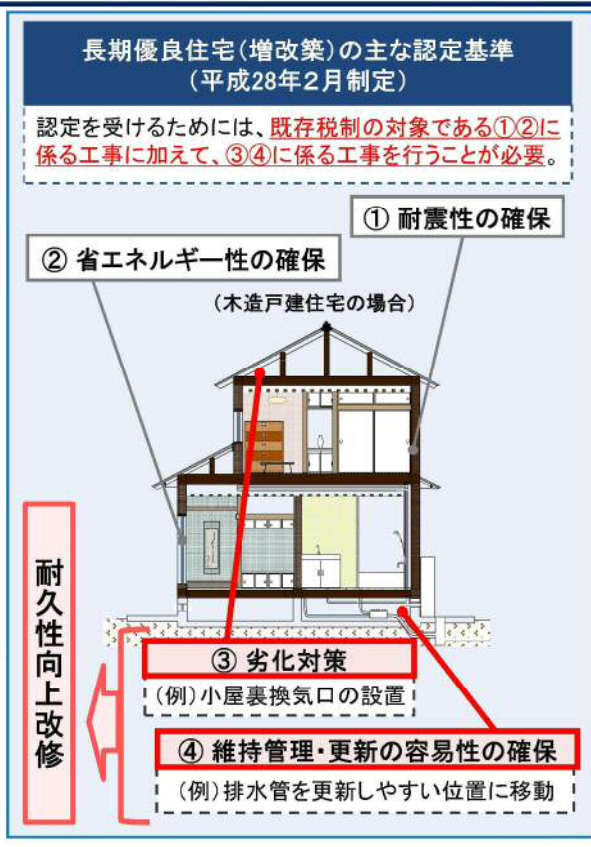
税目		特例措置
所得税	自己資金による場合	<b>最大50万円税額控除</b>
	ローンを利用する場合	<b>最大62.5万円税額控除</b>
固定資産税(工事翌年度)		<b>2/3減額</b>

(※)耐久性向上改修工事以外の工事要件は各特例措置によって異なる

○**省エネ改修(所得税)**について、**適用要件を合理化**

※現行の必須要件:「全ての居室の窓全部の断熱改修(全窓要件)」

→住宅全体の省エネ性能(断熱等級4など)を改修により確保した場合を追加



# 既存住宅のリフォームに係る税の特例措置

※赤太字は平成29年度税制改正大綱による

## 所得税(投資型・現金購入者向け) ~H33.12

⇒ 標準的な費用額の10%を所得税額から控除

対象工事	対象限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円 (350万円)	25万円 (35万円)
三世帯同居	250万円	25万円

### 長期優良住宅化リフォーム

<b>耐震+省エネ+耐久性</b>	<b>500万円 (600万円)</b>	<b>50万円 (60万円)</b>
<b>耐震・省エネのいずれか +耐久性</b>	<b>250万円 (350万円)</b>	<b>25万円 (35万円)</b>

※ カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合

## 所得税(ローン型・ローン利用者向け) ~H33.12

⇒ ローン残高の一定割合を所得税額から控除

対象工事	対象ローン 限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
バリアフリー 省エネ 三世帯同居 <b>長期優良住宅化リフォーム</b> <b>【省エネ+耐久性】</b>	250万円	2.0%	62.5万円  ( 250万円×2%×5年=25万円 750万円×1%×5年=37.5万円 )
その他工事	2.0%分と合計し て1,000万円	1.0%	

## 固定資産税 ~H30.3

⇒ 固定資産税の一定割合を減額

対象となる改修住宅	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
<b>長期優良住宅化リフォーム</b> <b>(耐震・省エネのいずれかを行うことが必須)</b>	<b>2/3</b>	<b>1年(*)</b>

(\*) 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。