

(はじめに)

平成 29 年度の税制改正では既存住宅のリフォームに係る特例措置が拡充されている。具体的には、現行の省エネ改修工事に係る所得税の税額控除制度（ローン型・投資型）の対象に、省エネ改修工事と併せて行う耐久性向上改修工事が加えられ、固定資産税についても、劣化対策及び維持管理・更新の容易性の確保がなされた改修工事に係る既存住宅には、これまでなかった税額の 3 分の 2 減額特例が認められることになった。これらは良質なストックの形成により住宅の長寿化を実現する上で、極めて重要な改正であるにもかかわらず、内容が複雑であることもあり、これまでのところ、十分に広報されていないきらいがある。ここで改めて取り上げておきたい。

(1) 既存住宅のリフォームに係る所得税額の特別控除の概要（ローン型）

個人が、償還期間が 5 年以上の住宅ローンを借りて、自己の居住の用に供する家屋について、一定の省エネ改修工事と併せて一定の耐久性向上改修工事を含む増改築工事を行った場合に、5 年間にわたり所得税額の控除（最大控除額は従来通り、5 年間で 62.5 万円）を受けることができることになった（適用期間は平成 29 年 4 月から平成 33 年 12 月まで）（図表 1）。

(図表 1) 改正前の制度と改正後の制度の比較

	改正前	改正後
税額控除対象工事	一定の省エネ改修工事	一定の省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事
税額控除率 2% の対象借入金の範囲	一定の省エネ改修工事	一定の省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事
5 年間の最大控除額	62.5 万円	62.5 万円
適用期限	平成 33 年 12 月末まで	平成 33 年 12 月末まで

(注) 62.5 万円の計算根拠は、2%控除対象額の上限額 250 万円/年×5 年×2%＋1%控除対象額の上限額 750 万円/年×5 年×1%=62.5 万円である

(参考) 既存住宅のリフォームに係る所得税額の特別控除（ローン型）（適用要件）

控除率	<ul style="list-style-type: none"> ・ 2%（一定の省エネ工事及びこれと併せて行われる一定の耐久性向上工事に係る借入金） ・ 1%（上記以外の工事に係る借入金）
控除期間	5 年間
控除計算ローン限度額	250 万円（省エネ改修・耐久性向上改修の合計部分）、1000 万円（増改築工事全体）
ローン償還条件	5 年以上
工事費等条件	50 万円超（補助金等をもって充てる部分を除く）、改修後床面積 50 ㎡以上

ここで「一定の耐久性向上改修工事」とは、①屋根裏、②外壁、③浴室、脱衣室、④土台、軸組等、⑤床下、⑥基礎若しくは⑦地盤に関する劣化対策工事又は⑧給排水管若しくは給湯排水管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事で次のイ～二までの要件を満たすものである（図表2）。

（図表2）一定の耐久性向上改修工事の要件

イ	増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は一室の床若しくは壁の全部について行う修繕若しくは模様替等であること
ロ	認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること
ハ	改修部位の劣化対策並びに維持管理及び更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること
二	工事費用（補助金等の公布がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額）の合計額が50万円を超えること

（2）既存住宅のリフォームに係る所得税額の特別控除の概要（投資型）

個人が、自己の居住の用に供する家屋について、一定の耐震改修又は一定の省エネ改修工事と併せて一定の耐久性向上改修工事を行った場合、工事費相当額の10%をその年の所得税額から控除する特例を受けることができる（適用期間は平成29年4月から平成33年12月まで）（図表3）。

（図表3）所得税額の減額の適用対象となる増改築工事と控除限度額等

適用対象増改築工事の控除対象額（×税率）	控除限度額	適用期間
（既存）耐震改修工事（250万円が限度）×10%	25万円	29/4～33/12
（既存）省エネ改修工事（250万円（省エネ改修工事と合わせて太陽光発電装置を設置する場合は350万円）が限度）×10%	25万円（35万円）	29/4～33/12
<u>（今回拡充）</u> 耐震改修工事＋耐久性向上改修工事（250万円が限度）×10%	25万円	29/4～33/12
<u>（今回拡充）</u> 省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事（250万円（省エネ改修工事と合わせて太陽光発電装置を設置する場合は350万円）が限度）×10%	25万円（35万円）	29/4～33/12
<u>（今回拡充）</u> 耐震改修工事＋省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事（500万円（省エネ改修工事と合わせて太陽光発電装置を設置する場合は600万円）が限度）×10%	50万円（60万円）	29/4～33/12

ここで一定の耐久性向上改修工事（図表4）とは、①屋根裏、②外壁、③浴室、脱衣室、④土台、軸組等、⑤床下、⑥基礎若しくは⑦地盤に関する劣化対策工事又は⑧給排水管若しくは給湯排水管に関する維持管理若しくは更新を容易にするための工事で次のイ～ハまでの要件を満たすものである。

(図表 4) 一定の耐久性向上改修工事の要件

イ	認定を受けた長期優良住宅建築等計画に基づくものであること
ロ	改修部位の劣化対策並びに維持管理及び更新の容易性が、いずれも増改築による長期優良住宅の認定基準に新たに適合することとなること
ハ	工事費用に係る標準的な工事費用相当額（補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額）が50万円を超えること

(3) 耐久性向上改修等を行った住宅の固定資産税の減額措置の拡充

一定の耐久性向上改修工事を行い、増改築による長期優良住宅認定を受けた既存住宅に係る固定資産税について、3分の2減額の特例が創設された（適用期間は平成29年4月から30年3月までの1年間）（図表5）。なお従前からある減額制度（参考）はそのまま平成30年3月まで適用が継続される。

(図表 5) 耐久性向上改修等を行った既存住宅の固定資産税の減額措置の拡充

(今回拡充) 耐震改修	増改築による長期優良住宅の認定を受けて改修されたことを証する書類を添付して市町村に申告がされた場合には、改修工事が完了した翌年度分（限り、減額すべき額が3分の2とされる（適用期間は29.4～30.3）
(今回拡充) 省エネ改修	増改築による長期優良住宅の認定を受けて改修されたことを証する書類を添付して市町村に申告がされた場合には、改修工事が完了した翌年度分（限り、減額すべき額が3分の2とされる（適用期間は29.4～30.3）

(注) 長期優良住宅の認定基準には、バリアフリーに相当するものがないので、バリアフリーに関連する固定資産税の上乗せ減額特例の措置はない。

(参考) 既存住宅のリフォームに係る従来の固定資産税の減額制度

(i) 耐震改修	・昭和57年1月1日以前から存していた住宅に、新耐震基準に適合させるよう一定の改修工事（戸当たり50万円超）を施した場合、改修工事の翌年度分（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）に限り、床面積120㎡までの部分に係る固定資産税の2分の1を減額（適用期間：25.4～30.3）
(ii) バリアフリー	・築後10年以上を経過した住宅に、65歳以上の者、要介護認定者、障害者が一定のバリアフリー改修工事を施した場合、改修工事の完成の翌年度に限り床面積100㎡までの部分に係る固定資産税の3分の1を減額（適用期間：19.4～30.3）
(iii) 省エネ	・平成20年1月1日に存していた住宅（賃貸を除く）に一定の省エネ改修工事を施した場合、改修工事の完了の翌年度に限り、床面積120㎡までの部分について、固定資産税の3分の1を減額する（適用期間：20.4～30.3）

(注) 1. (i) と (ii) 又は (iii) は重複適用不可。(ii) と (iii) は重複適用可。

(4) まとめ

以上のように、増改築による長期優良住宅の認定基準を満たした一定の耐久性向上改修を含む既存住宅のリフォーム工事等については、所得税、固定資産税について、平成 29 年 4 月から一層有利な特例措置を受けることができることになった（図表 6）。これらの制度は、良質な既存住宅の長寿化を促進するうえで非常に大きな意味を持つものであることから、その活用のインセンティブを高めるため、まずは制度の周知に努め、使いやすい仕組みを整えることが強く望まれる。その意味では、現在の証明書発行主体が特殊な主体に限られ（図表 7）、国民がアクセスしにくいものであるも考慮し、耐久性向上改修工事の証明書の発行窓口を市町村に一元化する等制度の簡素化にも留意することが望まれる。

（図表 6）耐久性向上改修を行い長期優良住宅認定を受けた既存住宅の所得税、固定資産税の減額措置

税目		有利な特例措置	適用期間
所得税	ローン利用：(1)	最大 62.5 万円の税額控除	29/4～33/12(最大 5 回)
	自己資金：(2)	最大 60.0 万円の税額控除	29/4～33/12(最大 1 回)
固定資産税	工事翌年度：(3)	税額の 3 分の 2 を減額	29/4～30/3 までの工事

（図表 7）耐久性向上改修工事の証明書発行主体

①	住宅野品質確保の促進等に関する法律に規定する登録住宅性能評価機関
②	建築基準法に規定する指定確認検査機関
③	建築士法の規定により登録された建築士事務所に所属する建築士
④	特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律の規定による指定を受けた住宅瑕疵担保責任保険法人

(荒井 俊行)