

無断複製
目的外使用を禁ず

リフォーム減税と助成制度

平成21年10月25日
本能寺会館

木四郎建築設計室
奥田 辰雄

リフォーム税制の概要

一定の性能向上リフォーム工事の場合、建築主は税制面での優遇措置が受けられる。

性能向上リフォーム工事とは

耐震
バリアフリー
省エネ



所得税の控除

固定資産税の控除

所得税の控除

減税種類(所得税)

投資型減税

- A 耐震
- B バリアフリー
- C 省エネ

ローン型減税

- D バリアフリー
- E 省エネ

投資型減税

リフォームの種類	A耐震	Bバリアフリー	C省エネ
対象	耐震改修に要した費用	バリアフリー改修に要した費用	省エネ改修に要した費用
時期	改修時期 H18年4月1日～ H25年12月31日	改修後の居住 開始日 H21年4月1日～ H25年12月31日	改修後の居住 開始日 H21年4月1日～ H25年12月31日
控除期間	1年	1年	1年
控除率	10% (控除対象限度 額200万円)	10% (控除対象限度 額200万円)	10% (控除対象限度 額200万円)

ローン型減税

リフォームの種類		Dバリアフリー	E省エネ
対象		(バリアフリー改修促進税制)	(省エネ改修促進税制)
時期		改修後の居住開始日 H19年4月1日～ H25年12月31日	改修後の居住開始日 H20年4月1日～ H25年12月31日
控除期間		5年	5年
控除率		2% (1%) (控除対象限度額1000万円)	2% (1%) (控除対象限度額1000万円)

固定資産税の減額

リフォームの種類	耐震	バリアフリー	省エネ
対象	家屋に係る固定資産額(120㎡まで)	翌年分の固定資産税額(100㎡まで)	翌年分の固定資産税額(120㎡まで)
時期	改修時期 イ H18年～H21年 ロ H25年～H24年 ハ H25年～H27年	改修を行う時期 H19年4月1日～ H22年3月31日	改修を行う時期 H20年4月1日～ H25年12月31日
軽減期間	イ 3年 ロ 2年 ハ 1年	1年	1年
軽減額	1 / 2 を軽減	1 / 3 を軽減	1 / 3 を軽減

減税を受けるための必要書類(1)

減税の種類	リフォーム種類	必要書類	作成者
所得税 投資型減税	A 耐震	「住宅耐震改修証明書」	地方公共団体 建築士 指定確認検査機関 登録住宅性能評価機関
	B バリアフリー	「増改築等工事証明書」	建築士 指定確認検査機関 登録住宅性能評価機関
	C 省エネ	「増改築等工事証明書」	

ローン型減税も同様の書類が必要です

減額を受けするための必要書類(2)

減税の種類	リフォーム種類	必要書類	作成者
固定資産税 の 減額	A 耐震	耐震工事 証明書	建築士 指定確認検査機関 登録住宅性能評価機関
	B バリアフリー	総務省で定め る書類	
	C 省エネ	熱損失防止改 修工事証明書 他 総務省で定め る書類	建築士 指定確認検査機関 登録住宅性能評価機関

減税(減額)までの手続きの流れ

予め、計画されているリフォーム工事が、控除・減額の対象になる仕様かどうかの検討が必要です。

リフォーム工事計画

工事契約

工事着手

工事完了

設計
工事見積り

証明書の作成

所得税

確定申告

所得税額の控除

固定資産税

市区町村へ提出

固定資産税の減額

リフォーム補助制度

公的な補助金 → 耐震補強
バリアフリー

公的な補助金 → 省エネ
↓
太陽光発電
高効率型給湯機

耐震改修助成（京都市）

助成対象となる建築物

分譲マンション

市内にあり昭和56年5月31日までに着工されたもの
住宅の用に供する部分が床面積の1/2以上

助成対象者

耐震改修の実施計画について総会の決議を行った分
譲マンション管理組合

対象工事

耐震改修の計画の認定を受けて耐震化を行うもの

助成金の額

耐震改修工事費（設計費用含む）1/2

限度額 60万円 / 住戸 上限4,800万円

まとめ

リフォーム工事を行うまでに

- 1 , 信頼おける施工者・設計者に相談する。
- 2 , 不明な勧誘にのらない。
- 3 , 計画的な改修

減税・減額は「ごほうび」です。

ご静聴ありがとうございました。