

# 同居対応改修に係る所得税額の特別控除(ローン型減税)

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同居対応改修工事を含む増改築等工事を行った場合、所得税額の控除を受けることができます。

(注)投資型、ローン型減税のいずれか選択制となります。

**適用期限：平成28年4月1日～平成33年12月31日**

## 【所得税のローン型減税(5年以上の住宅ローンが対象)】

(ア)同居対応改修工事に係る借入金：年末残高の**2%**を5年間税額控除  
(上限：250万円まで)

(イ)(ア)以外の増改築等に係る借入金：年末残高の**1%**を5年間税額控除  
(ただし、控除対象となる(ア)及び(イ)における借入金額の上限は合計1,000万円)

### ※ 一定の同居対応改修工事：

以下①～④のいずれかに該当する工事で、補助金等\*の額を引いた後の額が50万円を超えるものです。

ただし、改修後、その者の居住の用に供する部分に、調理室、浴室、便所又は玄関のうち、いずれか二以上の室がそれぞれ複数ある場合に限りません。具体的には、別添の事例イメージをご参照ください。

- ① 調理室を増設する工事(ミニキッチンでも可です。ただし、改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限りません。)
- ② 浴室を増設する工事(浴槽がないシャワー専用の浴室でも可です。ただし、改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限りません。)
- ③ 便所を増設する工事
- ④ 玄関を増設する工事

\*「補助金等」とは、①～④のいずれかの同居対応改修工事を含む住宅の増改築等工事の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これに準ずるものをいいます。

## ◆主な要件

- ①その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ②住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③床面積が50㎡以上あること
- ④店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ⑤合計所得金額が3,000万円以下であること

## ◆適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類又はその写しを税務署に提出してください。

- ①明細書
- ②増改築等工事証明書
- ③請負契約書等(当該改修費用、改修年月日を明らかにする書類)
- ④登記事項証明書等(床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類)  
等

※増改築等工事証明書は、

- ①登録された建築士事務所に属する建築士、
  - ②指定確認検査機関、
  - ③登録住宅性能評価機関、
  - ④住宅瑕疵担保責任保険法人
- のいずれかに発行を依頼して下さい。

# 同居対応改修に係る所得税額の特別控除(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同居対応改修工事を行った場合、工事費の一定額をその年分の所得税額から控除する特例を受けることができます。

(注)投資型、ローン型減税のいずれか選択制となります。

**適用期限：平成28年4月1日～平成33年12月31日**

## 【所得税の投資型減税】

当該工事に係る標準的な工事費用相当額(上限:250万円)の10%がその年分の所得税額から控除されます。

\* 耐震改修工事、省エネ改修工事及びバリアフリー改修工事を併せて行った場合、上限は950万円(太陽光発電設備設置工事を併せて行った場合は1050万円。)です。

※ 一定の同居対応改修工事:

以下①～④のいずれかに該当する工事で、補助金等\*の額を引いた後の標準的な工事費用相当額が50万円を超えるものです。

ただし、改修後、その者の居住の用に供する部分に、調理室、浴室、便所又は玄関のうち、いずれか二以上の室がそれぞれ複数ある場合に限り、具体的には、別添の事例イメージをご参照ください。

- ① 調理室を増設する工事(ミニキッチンでも可です。ただし、改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限り、具体的には、別添の事例イメージをご参照ください。)
- ② 浴室を増設する工事(浴槽がないシャワー専用の浴室でも可です。ただし、改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限り、具体的には、別添の事例イメージをご参照ください。)
- ③ 便所を増設する工事
- ④ 玄関を増設する工事

※ミニキッチンとは、台所流し、こんろ台その他調理のために必要な器具又は設備が一体として組み込まれた既製の小型ユニット(間口がおおむね1500mm以下のもの)をいいます。

\*「補助金等」とは、①～④のいずれかの同居対応改修工事を含む住宅の増改築等工事の費用に関し国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これに準ずるものをいいます。

## ◆主な要件

- ① その者が主として居住の用に供する家屋であること
- ② 住宅の引渡し又は工事完了から6ヶ月以内に居住の用に供すること
- ③ 床面積が50㎡以上あること
- ④ 店舗等併用住宅の場合は、床面積の1/2以上が居住用であること
- ⑤ 合計所得金額が3,000万円以下であること

## ◆適用を受けるために必要なこと

確定申告の際、以下の書類又はその写しを税務署に提出してください。

- ① 明細書
  - ② 登記事項証明書等（床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類）
  - ③ 増改築等工事証明書 等
- ※増改築等工事証明書は、
- ① 登録された建築士事務所に属する建築士、
  - ② 指定確認検査機関、③ 登録住宅性能評価機関、
  - ④ 住宅瑕疵担保責任保険法人
- のいずれかに発行を依頼して下さい。

（注）標準的な工事費用相当額とは、以下の表の同居対応改修工事の項目に応じ、箇所当たりの金額に工事箇所数を乗じたものの合計額です。

同居対応改修工事		箇所当たりの金額
① 調理室を増設する工事 (改修後の住宅にミニキッチン以外の調理室がある場合に限る。)	イ ミニキッチンを設置する工事以外の工事の場合	1,649,200円
	ロ ミニキッチンを設置する工事の場合	434,700円
② 浴室を増設する工事 (改修後の住宅に浴槽を有する浴室がある場合に限る。)	イ 給湯設備の設置・取替を伴う浴槽の設置工事の場合	1,406,000円
	ロ 給湯設備の設置・取替を伴わない浴槽の設置工事の場合	837,800円
	ハ 浴槽がないシャワー専用の工事の場合	589,300円
③ 便所を増設する工事		532,100円
④ 玄関を増設する工事	イ 地上階の場合	655,300円
	ロ 地上階以外の場合	1,244,500円

# 同居対応改修工事の事例イメージ

別添

## ■ 事例1

<工事前>

	箇所数
調理室	1
浴室	1
便所	1
玄関	1

<工事後>

	箇所数
調理室	<u>2</u>
浴室	1
便所	<u>2</u>
玄関	1

### 対象

調理室、便所の増設工事で、工事後、各々2箇所あるため○

## ■ 事例2

<工事前>

	箇所数
調理室	1
浴室	1
便所	2
玄関	1

<工事後>

	箇所数
調理室	<u>2</u>
浴室	1
便所	2
玄関	1

### 対象

調理室の増設工事で、工事後、調理室・便所が2箇所あるため○

## ■ 事例3

<工事前>

	箇所数
調理室	1
浴室	1
便所	2
玄関	1

<工事後>

	箇所数
調理室	<u>2</u>
浴室	1
便所	<u>2 (改修)</u>
玄関	1

### 対象

調理室の増設工事で、工事後、調理室・便所が2箇所あるため○

### 対象外

便所の改修工事であるため×

## ■ 事例4

<工事前>

	箇所数
調理室	2
浴室	1
便所	2
玄関	1

<工事後>

	箇所数
調理室	<u>2 (改修)</u>
浴室	1
便所	<u>2 (改修)</u>
玄関	1

### 対象外

調理室、便所の改修工事であるため×

※上記の事例は、調理室、浴室、便所及び玄関が全て自己居住用部分にある場合を想定。