

住宅ローン控除等の拡充・要件緩和

1. 改正のポイント

(1) 省エネ改修工事・耐震改修工事をした場合の所得税額の特別控除に係る工事範囲の拡充

- ① 所得税額の特別控除の対象となる工事に、省エネ改修工事、耐震改修工事と併せて行う「耐久性向上改修工事」が追加される。
- ② 増改築等をした居住用家屋を平成29年4月1日から平成33年12月31日までの間に自己の居住の用に供する場合について適用される。

(2) 省エネ改修工事をした場合の所得税額の特別控除における適用要件の合理化

改正前は居室の全ての窓について改修工事をするのが要件(全窓要件)とされていた。改正により、全窓要件を満たさなくても、住宅全体の省エネ性能について一定以上の要件を満たす居室の窓の改修工事であれば、所得税額の特別控除の対象となる。

(3) 住宅ローン控除制度の対象となる勤務先からの借入金に係る利率の緩和

- ① 勤務先からの借入金について、住宅ローン控除制度の適用を受けるためには、借入金の利率に要件がある。この利率の要件が、1%以上から0.2%以上に緩和される。
- ② 平成29年1月1日以後に居住用家屋を自己の居住の用に供する場合について適用される。

(4) 住宅ローン控除等について、他の要件及び減税額等の改正はない。

2. 省エネ改修工事・耐震改修工事をした場合の所得税額の特別控除に係る工事範囲の拡充

(1) 改正の趣旨・背景

新築の長期優良住宅の認定基準制度に加え、平成28年2月、増改築による長期優良住宅の認定基準が制定された。長期優良住宅であると認定されることで、税制上様々な優遇措置を受けることができる。この長期優良住宅(増改築)の認定を受けるためには、省エネルギー性の確保、耐震性の確保に係る工事に加えて耐久性向上改修を行う必要があることから、所得税額の特別控除の対象となる工事に省エネ改修工事、耐震改修工事と併せて行う耐久性向上改修工事が加えられる。

(2) 改正の概要

個人が、自己が所有している居住用家屋について省エネ改修工事、耐震改修工事を行った場合の所得税額の特別控除の対象となる工事に、省エネ改修工事、耐震改修工事と併せて行う耐久性向上改修工事が追加される(下線事項が改正部分)。

	「住宅ローン」型	「自己資金も可」型 ※1
制度の概要	<ul style="list-style-type: none"> 自己が保有している居住用家屋について省エネ改修工事等をした場合に、増改築等に係る年末ローン残高等の2%または1%を居住年以後5年間の各年の所得税額から控除する。 	<ul style="list-style-type: none"> 自己が保有している居住用家屋について省エネ改修工事等をした場合に、標準的な工事費用相当額の10%を居住年(1年限り)の所得税額から控除する。
適用対象となる増改築等工事	<ul style="list-style-type: none"> 省エネ改修工事(＋<u>耐久性向上改修工事</u>) 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修工事(＋<u>耐久性向上改修工事</u>) 省エネ改修工事(＋<u>耐久性向上改修工事</u>) <u>耐震改修工事＋省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事</u>
最大控除額	<ul style="list-style-type: none"> 年間12.5万円(5年間合計62.5万円) 	<ul style="list-style-type: none"> 耐震改修工事(＋<u>耐久性向上改修工事</u>) 25万円 省エネ改修工事(＋<u>耐久性向上改修工事</u>) 25万円【35万円】※2 <u>耐震改修工事＋省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事</u> 50万円【60万円】※2

※1 「自己資金も可」型は、自己資金により取得等しても、ローンにより取得等しても適用可。なお「住宅ローン」型と「自己資金も可」型の併用は不可。

※2 カッコ【】内の金額は併せて太陽光発電装置を設置する場合。

2. 省エネ改修工事・耐震改修工事をした場合の所得税額の特別控除に係る工事範囲の拡充

(3) 耐久性向上改修工事とは

耐久性向上改修工事とは、①小屋裏、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要件を満たすものをいう。

(共通の要件)

- 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。

(「住宅ローン」型のみ)

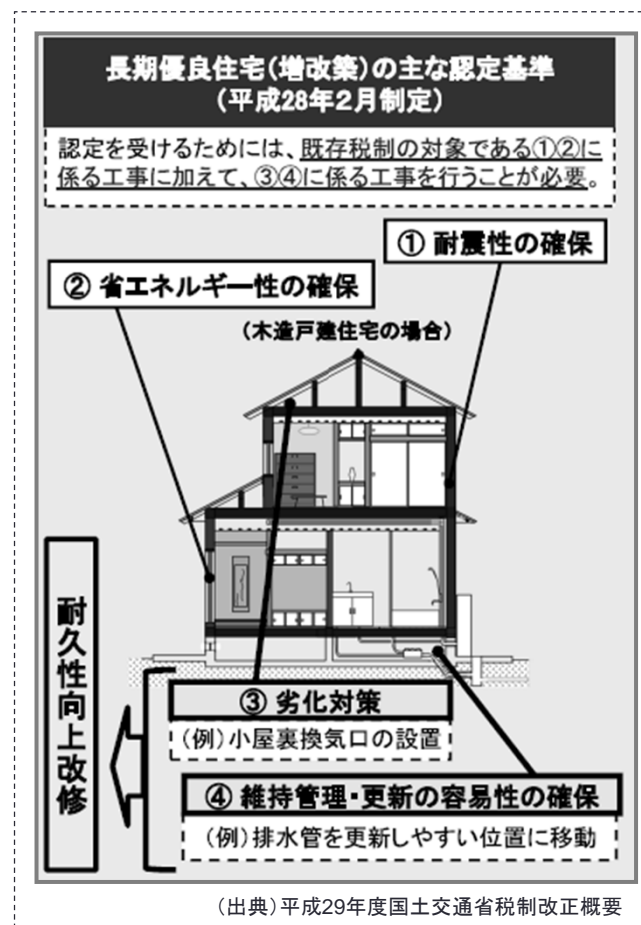
- ハ 増築、改築、大規模の修繕若しくは大規模の模様替又は一室の床若しくは壁の全部について行う修繕若しくは模様替等であること。
- ニ 工事費用(補助金等の交付がある場合には、当該補助金等の額を控除した後の金額)の合計額が50万円を超えること。

(「自己資金も可」型のみ)

- ホ 工事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。

(4) 適用時期

平成29年4月1日から平成33年12月31日までの間に増改築等した居住用家屋を自己の居住の用に供する場合に適用される。



3. 省エネ改修工事をした場合の所得税額の特別控除における適用要件の合理化

(1) 改正の趣旨・背景

これまで、居室の窓全部の断熱改修をすることが省エネ改修工事に該当することの要件とされていたが、省エネに関する既存住宅の性能評価基準が制定され、省エネ改修による質の向上を性能評価という手法でも判断可能になった。そのため、特別控除の対象となる省エネ改修工事に一定の性能評価基準を満たすための工事を追加し、適用要件の合理化が図られる。

(2) 改正の内容

改正前は居室の全ての窓について改修工事をするのが要件(全窓要件)とされていた。改正により、全窓要件を満たさなくても、居室の窓の断熱改修工事等であって、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から一段階相当以上向上し、改修後の住宅全体の省エネ性能が断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上及び断熱等性能等級3となること等の要件を満たす工事であれば、所得税額の特別控除の対象となる省エネ改修工事とされる。

なお、既存住宅に係る省エネ改修工事の所得税額の税額控除の適用を受けようとする年の前年以前3年以内に省エネ改修工事を行い、本税額控除の適用を受けている場合には適用されない。

(3) 適用時期

平成29年4月1日以後に行う工事について適用される。

4. 住宅ローン控除制度の対象となる勤務先からの借入金に係る利率の緩和

(1) 改正の趣旨・背景

金融機関における住宅ローン金利の状況に鑑み、住宅ローン控除制度の対象とならない勤務先からの住宅借入金等に係る利率が引き下げられる。

(2) 改正の内容

勤務先からの借入金のうち、住宅ローン控除制度の対象となる借入金の利率が、1%以上から0.2%以上に緩和される。給与所得者等がその使用者等から使用人である地位に基づいて貸付けを受けた借入金につき、支払うべき利息がない場合又はその利息の利率が0.2%未満(改正前は1%未満)の利率である場合のその住宅借入金等は、住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除(住宅ローン控除)の対象とならない。

(3) 適用時期

平成29年1月1日以後に居住用家屋を自己の居住の用に供する場合について適用される。

5. 参考① 住宅ローン控除等の一覧

住宅ローン控除等について各制度の控除額は下記のとおりである(※は改正があったもの)。

制度	「住宅ローン」型					「自己資金も可」型(注1)			
一般住宅の取得 一般の増改築等	居住年 平成26年4月～ 平成33年12月	年末借入残高限度額 4,000万円	控除率 1.0%	各年の控除限度額 40万円	最大控除額(10年) 400万円	-			
認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	居住年 平成26年4月～ 平成33年12月	年末借入残高限度額 5,000万円	控除率 1.0%	各年の控除限度額 50万円	最大控除額(10年) 500万円	居住年 平成26年4月～ 平成33年12月	控除対象限度額 650万円	控除率 10%	控除限度額 65万円
東日本大震災の被災者等	居住年 平成26年4月～ 平成33年12月	年末借入残高限度額 5,000万円	控除率 1.2%	各年の控除限度額 60万円	最大控除額(10年) 600万円	-			
特定増改築等 (省エネ改修工事)※ (バリアフリー改修工事) (三世帯同居改修工事)	【省エネ改修工事(+耐久性向上改修工事※)、バリアフリー改修工事及び三世帯同居改修工事】					【省エネ改修工事(+耐久性向上改修工事※)】			
	居住年 平成26年4月～ 平成33年12月	特定増改築等限度額 250万円	控除率 2.0%	各年の控除限度額 5万円	最大控除額(5年) 62.5万円	居住年 平成26年4月～ 平成33年12月	改修工事限度額(注2) 250万円(350万円)	控除率 10%	控除限度額(注2) 25万円(35万円)
	その他の借入限度額 750万円								
						【バリアフリー改修工事】			
						居住年 平成26年4月～ 平成33年12月	改修工事限度額 200万円	控除率 10%	控除限度額 20万円
						【三世帯同居改修工事】			
						居住年 平成28年4月～ 平成33年12月	改修工事限度額 250万円	控除率 10%	控除限度額 25万円
耐震改修工事※						【耐震改修工事(+耐久性向上改修工事※)】			
						工事完了年 平成26年4月～ 平成33年12月	耐震改修工事限度額 250万円	控除率 10%	控除限度額 25万円

(注1)「自己資金も可」型は、自己資金により取得等しても、ローンにより取得等しても適用可。なお「住宅ローン」型と「自己資金も可」型の併用は不可。

(注2)カッコ内の金額は、併せて太陽光発電装置を設置する場合。

6. 参考② 住宅ローン控除の変遷

一般住宅の取得・一般の増改築等における住宅ローン控除の変遷は下記のとおりである。

居住年	借入金等の 年末残高の限度額	控除期間	控除率	各年の 控除限度額	最大控除額
平成11年1月～平成13年6月	5,000万円	15年	1～6年目 1.0%	50万円	587.5万円
			7～11年目 0.75%	37.5万円	
			12～15年目 0.5%	25万円	
平成13年7月～平成16年12月	5,000万円	10年	1.0%	50万円	500万円
平成17年	4,000万円	10年	1～8年目 1.0%	40万円	360万円
			9～10年目 0.5%	20万円	
平成18年	3,000万円	10年	1～7年目 1.0%	30万円	255万円
			8～10年目 0.5%	15万円	
平成19年	2,500万円	10年	1～6年目 1.0%	25万円	200万円
			7～10年目 0.5%	12.5万円	
		15年	1～10年目 0.6%	15万円	
			11～15年目 0.4%	10万円	
平成20年	2,000万円	10年	1～6年目 1.0%	20万円	160万円
			7～10年目 0.5%	10万円	
		15年	1～10年目 0.6%	12万円	
			11～15年目 0.4%	8万円	
平成21年～平成22年	5,000万円	10年	1.0%	50万円	500万円
平成23年	4,000万円	10年	1.0%	40万円	400万円
平成24年	3,000万円	10年	1.0%	30万円	300万円
平成25年	2,000万円	10年	1.0%	20万円	200万円
平成26年1月～平成26年3月	2,000万円	10年	1.0%	20万円	200万円
※平成26年4月～平成33年12月	4,000万円	10年	1.0%	40万円	400万円

※ 消費税率10%への引き上げの延期に伴い、平成28年11月の法改正により平成33年12月まで延長された。