




第42回 住宅取得の特例について 3



私は賃貸マンションに住んでいますが、父からの資金援助と住宅ローンでマイホームを購入するつもりです。

この場合に、父からの贈与には贈与税の非課税の特例が、住宅ローンを借りた場合には所得税の軽減の特例があると聞きましたが、特例を受けることができるのでしょうか。



あけましておめでとうございます。新年第1号は前号に引き続きマイホーム取得時の所得税等の特例のうち「特定増改築等住宅借入金等特別控除」について説明します（図表の  部分参照）。

1. 特定増改築等住宅借入金等特別控除

住宅ローン等を利用し、①バリアフリー改修工事、②省エネ改修工事、③三世帯同居改修工事のいずれか（以下「特定の工事」という。）を含む特定増改築工事をした場合に5年間控除が受けられる制度です。

2. 適用要件

■共通の要件

- (1)令和3年12月31日までに自分の住まいとして使用し、引き続き住んでいること
- (2)工事終了後6カ月以内に入居したこと
- (3)増改築等した後の家屋の床面積（登記面積）が50㎡以上であること
- (4)床面積の2分の1以上の部分が専ら自分の住まいとして使用されていること
- (5)自分が所有し、自分が住むための増改築等であること
- (6)2戸以上を所有している場合は、自分の主たる住まいであること
- (7)自分の住まい部分の工事費用が総額の2分の1以

ぶぎん地域経済研究所 顧問税理士

杉山 秀夫（関東信越税理士会大宮支部）

大井賀津子（関東信越税理士会川越支部）

上であること

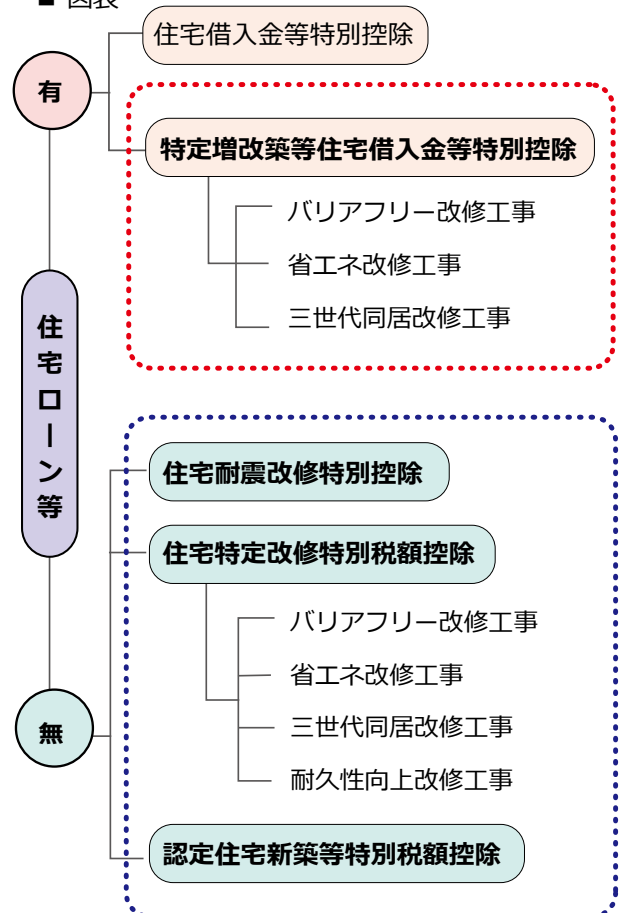
(8)控除を受ける年の所得金額が3000万円以下であること

(9)民間の金融機関等の住宅ローン等を利用していること

(10)住宅ローン等の返済期間が5年以上で分割して返済すること

(11)特定の工事の工事費用（補助金等控除後）が50万円を超えるものであること

■ 図表



(12)特定の工事を含む増改築等であることが建築士等の発行する「増改築等工事証明書」により証明がされたものであること

■バリアフリー改修工事の場合

高齢者等が自立した日常生活を営むのに必要な構造および設備の基準に適合させるための増改築等で、上記の共通要件の他、次の要件を満たす場合に該当します。

(1)この控除は次の①～④に該当する方が受けられます。

- ① 50 歳以上の方
- ② 要介護又は要支援の認定を受けている方
- ③ 障害者である方
- ④ 高齢者等（上記②若しくは③に該当する方又は 65 歳以上の方をいいます。）である親族と同居を常況とする方

(2)次の①～⑧のいずれかに当てはまるバリアフリー改修工事を含む増改築等であること

- ① 廊下の拡幅 ② 階段の勾配の緩和
- ③ 浴室の改良 ④ トイレの改良
- ⑤ 手すりの設置 ⑥ 屋内の階段の解消
- ⑦ 引き戸への取替え工事 ⑧ 床表面の滑り止め化

■省エネ改修工事の場合

家屋のエネルギー使用の合理化に相当程度（又は著しく）資する増改築等で、上記の共通要件の他、次の要件を満たす場合に該当します。

▶省エネ改修工事（次の A～C の要件を満たす工事）

- A. 全ての居室の全ての窓の改修工事、又は併せて行う天井等・壁・床等の一つ以上に該当する改修工事であること
- B. 改修した部位の省エネ性能がいずれも平成 28 年基準相当以上であること
- C. 改修後の住宅全体の断熱等性能等級が改修前から 1 段階相当以上向上すると認められる工事内容であること

▶特定省エネ改修工事（次の A 又は B の要件を満たす工事）

- A. 省エネ改修工事の A 及び B であり、かつ、改修後の住宅全体の断熱等性能等級が平成 28 年基準相当となること
- B. 居室の窓の改修工事、又は併せて行う天井等・

壁・床等の 1 つ以上に該当する改修工事で、省エネ工事の B 及び C を満たし、改修後の住宅全体の省エネ性能が一定基準以上となったこと

■三世帯同居改修工事の場合

他の世帯との同居するのに必要な設備の数を増加させるための増改築等で、上記の共通要件の他、次の要件を満たす場合に該当します。

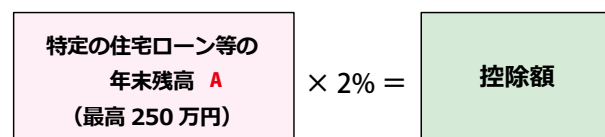
(1)次の①～④のいずれかに当てはまる工事を含む増改築等であること

- ① 調理室を増設する工事
- ② 浴室を増設する工事
- ③ トイレを増設する工事
- ④ 玄関を増設する工事

(2)改修後上記(1)の各室のうちいずれか 2 以上の室がそれぞれ複数となること

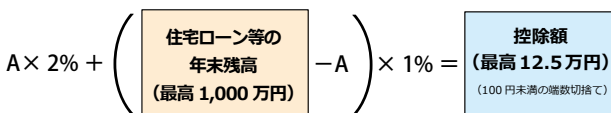
3. 控除額の算出方法


控除額は次により計算します。



A 特定の工事の費用合計額にかかる住宅ローン等の年末残高です。

住宅借入金等特別控除とこの控除の両方の適用を受ける場合は、次により計算します。



マイホーム取得時の所得税の軽減の特例には、住宅ローン等を利用しないで住宅の改修工事をしたり、認定住宅の取得をした場合等で一定の要件を満たせば、一定額が所得税額から控除できるものもあります（図表の  部分参照）。

詳しくお知りになりたい方は、国土交通省 HP、国税庁 HP をご覧いただくか、武蔵野銀行各支店の窓口、ぶぎん地域経済研究所までお問い合わせください。