

マイホームを持ったときⅡ

住宅ローン等を利用
しないときにも、受け
ることができる控除は
あるの？



住宅特定改修特別税額控除など

住宅ローン等を利用しない場合であっても、一定の要件に当てはまれば、所得税の税額控除を受けることができます。

住宅特定改修特別税額控除

- マイホームについて①特定居住者である方がバリアフリー改修工事や一般の省エネ改修工事又は②特定居住者以外の方が一般の省エネ改修工事をして平成25年中に居住の用に供した場合、住宅特定改修特別税額控除を受けることができます。
注1:「特定居住者」とは、(a)～(d)のいずれかに当てはまる方をいいます。
(a)50歳以上の方 (b)要介護又は要支援の認定を受けている方
(c)障害者である方
(d)高齢者等((b)若しくは(c)に当てはまる方又は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
注2:控除の対象となる改修工事をした場合、申請により建築士等から「増改築等工事証明書」が発行されます。
「増改築等工事証明書」の内容に関する詳しいことは、国土交通省ホームページ(www.mlit.go.jp)をご覧ください。
注3:住宅ローン等の利用がなくても適用できます。
- 平成24年分でこの控除を受けた場合、原則として、平成25年分でこの控除を受けられません。
- バリアフリー改修工事又は一般の省エネ改修工事を住宅ローン等を利用して行った場合で(特定増改築等)住宅借入金等特別控除を受けるときは、この控除は受けられません。

◎控除額の算出方法(平成25年分)

①特定居住者の方の場合

$$(A) + (B) = \text{控除額}$$

(最高20万円(太陽光発電設備設置工事を
含む場合は最高30万円))

$$\times 10\% = (A) *$$

次の①と②のいずれか少ない方の金額
①バリアフリー改修工事に要した費用(注)
②バリアフリー改修工事の標準的な費用
(最高200万円) ※100円未満の端数切捨て

$$\times 10\% = (B) *$$

次の①と②のいずれか少ない方の金額
①一般の省エネ改修工事に要した費用(注)
②一般の省エネ改修工事の標準的な費用
(最高200万円(太陽光発電設備設置工事を
含む場合は最高300万円)) ※100円未満の端数切捨て

②特定居住者以外の方の場合

$$\times 10\% = \text{控除額}$$

(最高20万円
(太陽光発電設備設置工事を
含む場合は
最高30万円)*)

次の①と②のいずれか少ない方の金額
①一般の省エネ改修工事に要した費用(注)
②一般の省エネ改修工事の標準的な費用
(最高200万円(太陽光発電設備設置工事を
含む場合は最高300万円))

※100円未満の端数切捨て

注:改修工事の費用に関し、補助金等の交付を受ける場合は、その補助金等の額を控除します。以下の表においても同じです。

◇控除を受けるための要件と手続・必要な添付書類(平成25年中に居住の用に供した場合)

	要件	手続と必要な添付書類
① 特定居住者の方の場合	<p>〈イ〉自己の所有している家屋で、自己の居住の用に供するものの改修工事であること</p> <p>〈ロ〉改修工事後6か月以内に入居していること</p> <p>〈ハ〉改修工事をした後の家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること</p> <p>(ニ)床面積の2分の1以上が、専ら自己の居住の用に供されるものであること</p> <p>〈ホ〉控除を受ける年の所得金額が3,000万円以下であること</p> <p>〈ヘ〉自己の居住の用に供される部分の工事費用の額が、改修工事の工事費用の総額の2分の1以上であること</p> <p>〈ト〉この控除を受ける方が、(a)～(d)のいずれかに当てはまること (a)50歳以上の方 (b)要介護又は要支援の認定を受けている方 (c)障害者である方 (d)高齢者等((b)若しくは(c)に当てはまる方又は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</p> <p>〈チ〉バリアフリー改修工事についてこの控除を受ける場合は、(a)～(h)のいずれかに当てはまる工事、しかも(a)～(h)に当てはまることについて一定の証明がされたものであること (a)廊下の拡幅 (b)階段の勾配の緩和 (c)浴室改良 (d)便所改良 (e)手すりの設置 (f)屋内の段差の解消 (g)引き戸への取替え工事 (h)床表面の滑り止め化</p> <p>〈リ〉一般の省エネ改修工事についてこの控除を受ける場合は、(a)～(d)のいずれかに当てはまる工事で①の要件を満たすもの及びこれらの工事と併せて行う太陽光発電設備設置工事(一定の要件を満たすものに限ります。)で、しかもこれらの要件に当てはまることについて一定の証明がされたものであること (a)居室の全ての窓の改修工事 (b)床の断熱工事 (c)天井の断熱改修工事 (d)壁の断熱工事 ※(b)～(d)については、(a)と併せて行うものに限ります。 ①改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となること</p> <p>〈ヌ〉バリアフリー改修工事についてこの控除を受ける場合は、その工事費用(注)が30万円を超えるものであること</p> <p>〈ル〉一般の省エネ改修工事についてこの控除を受ける場合は、その工事費用(注)が30万円を超えるものであること</p>	<p>確定申告書に次の書類を添付して確定申告をします。</p> <p>〈A〉住宅特定改修特別税額控除額の計算明細書</p> <p>〈B〉家屋の登記事項証明書(原本)、請負契約書の写しなどで改修工事の年月日、費用、床面積を明らかにする書類</p> <p>〈C〉建築士等から交付を受けた増改築等工事証明書</p> <p>〈D〉住民票の写し(左記〈ト〉の(d)に当てはまる方の場合、同居する親族についても表示されているもの)</p> <p>〈E〉左記〈ト〉の(b)又は(d)で(b)に当てはまる方の場合、介護保険の被保険者証の写し</p> <p>〈F〉補助金等の額を証する書類</p>
② 特定居住者以外の方の場合	<p>〈イ〉①の〈イ〉～〈ヘ〉の要件に当てはまること</p> <p>〈ロ〉一般の省エネ改修工事について、(a)～(d)のいずれかに当てはまる工事で①の要件を満たすもの及びこれらの工事と併せて行う太陽光発電設備設置工事(一定の要件を満たすものに限ります。)で、しかもこれらの要件に当てはまることについて一定の証明がされたものであること (a)居室の全ての窓の改修工事 (b)床の断熱工事 (c)天井の断熱改修工事 (d)壁の断熱工事 ※(b)～(d)については、(a)と併せて行うものに限ります。 ①改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となること</p> <p>〈ハ〉一般の省エネ改修工事の工事費用(注)が30万円を超えるものであること</p>	<p>確定申告書に次の書類を添付して確定申告をします。</p> <p>〈A〉①の〈A〉～〈C〉の書類</p> <p>〈B〉住民票の写し</p> <p>〈C〉補助金等の額を証する書類</p>

※給与所得者の方は、源泉徴収票(原本)も必要です。



住宅耐震改修特別控除

- 平成25年中に、自己の居住の用に供する家屋（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限ります。）の住宅耐震改修をした場合、住宅耐震改修特別控除を受けることができます。

注:控除の対象となる住宅耐震改修をした場合、申請により地方公共団体の長、建築士等から「住宅耐震改修証明書」が発行されます。

「住宅耐震改修証明書」の内容に関する詳しいことは、国土交通省ホームページ(www.mlit.go.jp)をご覧ください。



◎控除額の算出方法（平成25年分）

$$\begin{array}{l} \text{次の(A)と(B)のいずれか少ない方の金額} \\ \text{(A) 住宅耐震改修に要した費用(注)} \\ \text{(B) 住宅耐震改修に係る耐震工事の} \\ \text{標準的な費用} \end{array} \times 10\% = \begin{array}{l} \text{控除額} \\ \text{(最高20万円*)} \end{array}$$

※100円未満の端数切捨て

注:耐震改修の費用に関し、補助金等の交付を受ける場合は、(A)からその補助金等の額を控除します。

〈控除を受けるための手続・必要な添付書類〉 (平成25年中に居住の用に供した場合)

- 確定申告書に次の書類を添付して確定申告をします。
 - ①住宅耐震改修特別控除額の計算明細書
 - ②住宅耐震改修証明書
 - ③住宅耐震改修に係る請負契約書の写し
 - ④補助金等の額を証する書類
 - ⑤家屋の登記事項証明書(原本)
 - ⑥住民票の写し
 - ⑦給与所得者の方は、源泉徴収票(原本)

認定長期優良住宅新築等特別税額控除

- 認定長期優良住宅に当てはまるマイホームの新築又は新築で購入をして平成25年中に居住の用に供した場合、認定長期優良住宅新築等特別税額控除を受けることができます。

注1:控除の対象となる認定長期優良住宅である場合、申請により長期優良住宅建築等計画の「認定通知書」が発行されます。

長期優良住宅建築等計画の「認定通知書」や「住宅用家屋証明書」の内容に関する詳しいことは、国土交通省ホームページ(www.mlit.go.jp)をご覧ください。

注2:住宅ローン等の利用がなくても適用できます。

- 入居した年の控除額のうち、その年分の所得税から控除しても控除しきれない額がある場合、翌年分の所得税からその控除しきれない額を控除することができます。
- 入居した年及びその年の前後2年以内に譲渡所得の課税の特例(3,000万円の特別控除など)を適用するときは、この控除を受けられません。

→P29「土地や建物を売ったとき」参照

- 認定長期優良住宅に当てはまるマイホームを住宅ローン等を利用して新築等した場合で住宅借入金等特別控除を受けるときは、この控除を受けられません。

◎控除額の算出方法（平成25年分）

$$\begin{array}{l} \text{認定長期優良住宅の認定基準に} \\ \text{適合するために必要となる標準} \\ \text{的ななかり増し費用(注)} \\ \text{(最高500万円)} \end{array} \times 10\% = \begin{array}{l} \text{控除額} \\ \text{(最高50万円*)} \end{array}$$

※100円未満の端数切捨て

注:認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額であって、認定長期優良住宅の構造ごとに床面積1平方メートル当たりで定められた金額(次表参照)に、その認定長期優良住宅の床面積を乗じて計算した金額をいいます。

住宅の構造	床面積1平方メートル当たりの標準的ななかり増し費用の額
木造・鉄骨造	33,000円
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	36,300円
上記以外の構造	33,000円

不動産と税
贈与・相続と税

◇控除を受けるための要件と手続・必要な添付書類（平成25年中に居住の用に供した場合）

	要件	手続と必要な添付書類
①入居した年分	<ul style="list-style-type: none"> 〈イ〉家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上であること 〈ロ〉床面積の2分の1以上が、専ら自己の居住の用に供されるものであること 〈ハ〉住宅の取得後6か月以内に自己の居住の用に供していること 〈ニ〉認定長期優良住宅であることが証明された家屋で、新築又は新築で購入したものであること 〈ホ〉入居した年の所得金額が3,000万円以下であること 	確定申告書に次の書類を添付して確定申告をします(入居した年が確定申告をしなければならない場合及び確定申告をすることができる場合のいずれにも当てはまらないときは除きます。)。 <ul style="list-style-type: none"> (A) 認定長期優良住宅新築等特別税額控除額の計算明細書 (B) 家屋の登記事項証明書(原本)など家屋の床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類 ※長期優良住宅建築等計画の認定通知書又は変更認定通知書に2以上の構造が記載されているもので、その構造等に係る標準的ななかり増し費用が異なる場合、その構造ごとの床面積を明らかにする書類も必要です。 (C) 住民票の写し (D) 長期優良住宅建築等計画の認定通知書(長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けた場合は変更認定通知書)の写し ※控除を受ける方が認定計画実施者の地位を承継した場合、地位の承継の承認通知書の写しも必要です。 (E) 住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定長期優良住宅建築証明書 (F) 工事請負契約書の写し、売買契約書の写しなど家屋の新築年月日又は取得年月日を明らかにする書類
②翌年分	<ul style="list-style-type: none"> 〈イ〉入居した年の翌年の所得金額が3,000万円以下であること 〈ロ〉入居した年が確定申告をしなければならない場合及び確定申告をすることができる場合のいずれにも当てはまらないときは、入居した年分において①の〈イ〉～〈ホ〉であること 	確定申告書に次の書類を添付して確定申告をします。 <ul style="list-style-type: none"> ①の(A)の書類(入居した年が確定申告をしなければならない場合及び確定申告をすることができる場合のいずれにも当てはまらないときは、①の(A)～(F)の書類)

※給与所得者の方は、源泉徴収票(原本)も必要です。