

# 中古住宅をリノベーションする場合の住宅ローン減税

ファイナンシャル・プランナー 水野圭子

住宅購入を検討する上で、新築にこだわらず、中古住宅を購入してリフォームやリノベーション\*するケースが増えてきています。総コストの負担が新築に比べて少なくすみ、手間はかかるけれどオリジナルな家がができることなどが人気の秘訣かもしれません。そこで、購入当初は何かと物入りのためぜひ活用したい住宅ローン減税ですが、中古住宅購入やリフォーム、リノベーションする場合の要件を見てみましょう。\*リノベーションとは建物の持つ元々の性能以上に、新たな付加価値を再生させること

## ■住宅ローン減税とは？

そもそも住宅ローン減税とは、住宅ローンを利用して家を購入した場合に、年末のローン残高に応じて、納めた税金が戻ってくるという制度です。10年間、ローン残高の1.0%が所得税額から控除されますが、2013年に一般の住宅に入居した場合は、年間の控除額の限度額は20万円で、10年間で最大200万円の控除となります。あくまでもその年に払った所得税分までが戻ってくるため、所得税から控除しきれない分は住民税からも一部控除が受けられ制度となっています。

<住宅ローン減税の控除額（2013年度）>

	居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度	控除率	年間最高控除可能額	合計最大控除可能額
一般住宅	平成25年	10年間	2,000万円	1.0%	20万円	200万円
認定長期優良住宅			3,000万円		30万円	300万円

2013年度の税制大綱が発表されましたが、今年度の住宅ローン減税控除額は変わらずに、消費税がアップされる2014年度以降から、年間40万円の控除額へ引き上げとの内容でした。

また、一定条件を満たした「長期優良住宅制度」や去年からスタートした「低炭素住宅認定制度\*」として認定められれば、住宅一般住宅と比べて最大100万円も控除額が多くなるのです。

\*「低炭素住宅」とは外壁・天井・床などの断熱化を進め、太陽光発電や高効率給油機などを設置した住宅。

## ■中古住宅をリノベーションする場合の住宅ローン減税の活用

住宅ローン減税は新築だけでなく中古住宅も対象となりますが、主な要件を見てみましょう。

以前は居住中のリフォームに限り住宅ローン減税が対象でしたが、2009年の税制改正により、中古住宅購入+リフォームの場合にも対象となり、活用できる幅が広がりました。

## <中古住宅、リフォームにおける住宅ローン減税の条件>

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2013 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

住宅要件	床面積が 50 m <sup>2</sup> 以上でその 2 分の 1 以上が居住用。（居住用部分のみ控除対象）
中古住宅の要件	次のいずれか 1 つにあてはまること a) マンションなどの耐火建築物では、取得日時時点で築 25 年以内 b) 木造住宅などの非耐火建築物では、取得日時時点で築 20 年以内 c) 「耐震基準に適合が証明された住宅」であれば、築年数は一切問わない。ただし、2005 年 4 月以降に取得した場合に限る
リフォームの要件	1. 次のいずれかの工事に該当するもの ・増築、改築、大規模修繕、大規模な模様替え ・マンションなどの区分所有建物の場合は、区分所有する部分の床、階段または壁などの過半においての修繕・模様替えの工事 ・家屋の居室、キッチン、トイレ、洗面所、玄関の床や壁の全部に行う修繕や模様替え ・建築基準法施行令の構造強度などに関する規定または地震に対する安全性に係る基準に適合させるための一定の修繕・模様替えの工事 ・一定のバリアフリー改修工事 ・一定の省エネ改修工事 2. 工事費用が 100 万円を超えて、その 2 分の 1 以上が居住用部分の工事費用である 3. 自己所有の家屋での増改築であること自己所有の家屋での増改築で、家屋の床面積が 50 m <sup>2</sup> 以上でその 2 分の 1 以上が居住用で
注意点	☆増改築の後、6 か月以内に居住すること ☆この住宅ローン減税を受ける年の合計所得金額が 3,000 万円以下であること ☆居住した年とその前後 2 年の計 5 年間は、以下の特例を受けないこと ・居住用財産の 3,000 万円特別控除 ・所有期間 10 年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例 ・居住用財産の買い替え特例 ・中高層建築物などの建設のための買い替え特例

詳細は国税局のHP (<http://www.nta.go.jp/taxanswer/shotoku/1214.htm>) をご参照ください。

そして住宅ローン減税を受けるためには、確定申告をする必要があります。給与所得者の場合は、初年度だけ確定申告を行えば、翌年以降は年末調整により控除されます。

中古住宅を購入してリノベーションをする場合、中には築年数が 30 年位と古いケースもあるため、住宅ローン減税を適用するには築年数に注意しましょう。また、リフォームやリノベーション内容によっては相違する場合がありますので、事前にリフォーム業者や最も寄りの税務署などに住宅ローン減税の対象になるかどうか問い合わせをしてみてください。