

税務ポイント

〔会社の税務 よろず相談室¹⁰⁹〕

住宅の特定三世帯(多世帯) 同居改修工事に係る特例の創設 (所得税関係)

Q. 三世帯同居に対応した住宅リフォームの特例について教えてください。

A. 世代間の助け合いによる子育てを応援する観点から、自己の有する家屋に三世帯(多世帯)同居対応工事を行い、平成28年4月1日から平成33年12月31日までの間に居住の用に供したときは、下記「ローン控除」か「税額控除」のいずれかの特例を適用することができる制度です。

(当初の適用期限は平成31年6月30日までとされていましたが、法律改正により延長されました。)

【対象工事】

- 1.キッチン 2.浴室 3.トイレ 4.玄関

【対象工事要件】

上記1から4までのいずれかを増設すること。
改修後、上記1から4までのうち、いずれか2つ以上が複数となること。

対象工事の費用が50万円超であること。

【対象となる工事の事例】

■事例1

<工事前>

箇所数	
キッチン	1
浴室	1
トイレ	1
玄関	1

<工事後>

箇所数	
キッチン	2
浴室	1
トイレ	2
玄関	1

対象
キッチン、トイレの増設工事で、工事後、各々2箇所あるため○

■事例2

<工事前>

箇所数	
キッチン	1
浴室	1
トイレ	2
玄関	1

<工事後>

箇所数	
キッチン	2
浴室	1
トイレ	2(改修)
玄関	1

対象
キッチンの増設工事で、工事後、キッチン・トイレが2箇所あるため○

対象外
トイレの改修工事であるため×

※上記の事例は、キッチン、浴室、トイレ及び玄関が全て自己居住用部分にある場合を想定。

(1) ローン控除の特例

三世帯同居対応改修工事を含む増改築工事に係る住宅ローン(償還期間5年以上)の年末残高1,000万円以下の部分について、一定割合を乗じた額を5年間の各年において所得税から控除されます。

$$\text{控除額} = \text{ローン残高} \times \text{控除率}$$

	ローン残高	期間	控除率
①増改築工事全体	~1,000万円	5年	1.0%
②うち三世帯同居対応改修工事	~250万円	5年	2.0%

*①は上限7万5千円、②は上限5万円で、毎年合計12万5千円を上限(5年合計で62万5千円を上限)

(2) 税額控除の特例

三世帯同居対応改修工事の標準的な費用の額の10%相当額(限度額25万円)を、その年の所得税額から控除されます。

③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キッチンを増設する工事(改修後の住宅にミニキッチン以外のキッチンがある場合に限る。)	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トイレを増設する工事		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

なお、この制度の適用要件や適用を受けるために必要な書類などについては、国土交通省ホームページ(http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000028.html)等にてご確認ください。

(税制委員会：二木正文、忠地祐一、川窪光弘グループ稿)

(監修：関東信越税理士会 松本支部)