

今月の税務トピックス

(既存住宅の耐震改修工事又は特定の改修工事をした場合の所得の特別控除の拡充等)



税理士 宮森俊樹

(税理士法人右山事務所 所長)

はじめに

令和5年の出生数は約72万人と過去最低で少子化は危機的状況となっており、子育てに対する不安や負担がその要因の一つであると考えられています。

令和6年度税制改正では、子育てに対応した住宅へのリフォームを支援し、子育て世帯の居住環境を改善する観点から、既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除(既存住宅リフォーム税制)が拡充されました。

本稿では、拡充された既存住宅リフォーム税制の改正前及び改正後の概要と実務上の留意点について解説します。

I 改正前制度の概要

1 必須工事に係る対象控除限度額

耐震改修工事又は特定の改修工事の対象工事(以下「必須工事」といいます。)について標準的な工事費用の額の10%相当額の税額控除限度額が所得税額から控除できます。

2 その他工事に係る対象控除限度額

上記1に掲げる必須工事の対象工事限度額を超過する部分及びその他のリフォームについても、「その他工事」として必須工事全体に係る標準的な費用相当額の同額(最大対象工事限度額は必須工事と併せて合計1,000万円が限度)までの5%相当額の税額控除限度額が所得税額から控除できます。

II 令和6年度税制改正

1 子育て世帯等に対する住宅リフォーム税制の拡充

個人で、①年齢40歳未満であって配偶者を有する者、②年齢40歳以上であって年齢40歳未満の配偶者を有する者、③年齢19歳未満の扶養親族を有する者のいずれかに該当する者(以下「特例対象個人」といいます。)が、その者の所有する居住用の家屋について子育てに係る特例対象個人の負担を軽減するための子育て対応改修工事等をして、その居住用の家屋を令和6年4月1日から令和6年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合(その居住用の家屋を対象子育て対応改修工事等の日から6月以内にその者の居住の用に供した場合に限ります。)には、特例対象個人の令和6年分の所得税の額から、上記1.1に掲げる「必須工事に係る対象控除限度額」として、その子育て対応改修工事に係る標準的な工事費用相当額(250万円が限度とされます。)の10%相当額が所得税額から控除で

きます(措法41の19の3⑦)。

また、上記1.2に掲げる「その他工事に係る対象控除限度額」の適用対象にも追加されます(措法41の19の3⑧)。

2 子育て対応改修工事等の範囲

転落防止の手すりの設置、可動式間仕切り壁の設置、対面式キッチンへの交換及び防音性の高い床への交換などのリフォーム工事であって、その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、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等一定の要件を満たすものとされます(措法41の19の3⑭、措令26の28の5⑯)。

3 標準的な費用相当額の範囲

子育て対応改修工事の種類ごとに標準的な工事費用の額として定められた金額(補助金等の交付がある場合にはその補助金等の額を控除した後の金額)にその子育て対応改修工事を行った箇所数等を乗じて計算した金額とされます(措令26の28の5⑭⑮)。

4 適用期限の延長

上記1.1及び2における既存住宅に係る耐震改修工事又は特定の改修工事をした場合の所得税額について、適用期限が令和7年12月31日(改正前：令和5年12月31日)まで2年延長されます(措法41の19の2、41の19の3①～⑥)。

5 所得要件の見直し

適用対象者の合計所得金額が2,000万円以下(改正前：3,000万円以下)に引き下げられます(措法41の19の3⑨)。

III 適用関係

上記IIの改正は、令和6年1月1日以後に自己の居住の用に供する場合について適用されます(令和6年改正法附則35)。

おわりに

既存住宅リフォーム税制の適用を受ける場合には、建築士等が発行する『増改築等工事証明書』(住宅耐震改修や省エネ改修工事等と併せて行う耐久性向上改修工事等であることを証明するもの)の「原本」の提出が必要とされています(措法41の19の3⑲)。

また、対象物件が共有である場合には、適用を受ける個人の共有持分に対応する金額が税額控除の対象とされるので留意して下さい。

※「今月の税務トピックス」の無断転載・複製を固く禁じます。