

耐震改修工事をした場合 の税金について

税務・財務に関する情報をお届けいたします

税務・財務に関する情報を使いこなすことができれば、
より豊かな人生が送れるものと確信しています。

私どもは、情報を、どう使いこなすか？につきまして、
何らかのお役に立てればと願っております。

情報に目を通していただき、ご自身にどう当てはめたらよいのか！

お考えいただき、お分かりにくい点につきまして、弊社の担当者が
お伺いしたときに、一緒に検討させていただきたく存じます。

税務・財務に関する情報の提供を通じて、お客様の繁栄と、平安に、
少しでも貢献できればと願います。

友弘正人



株式会社トータル財務プラン

税理士法人トータル財務プラン

行政書士法人トータル財務プラン

友弘正人公認会計士事務所

〒651-0087

神戸市中央区御幸通3丁目1番8号 ライオンズ三宮ビル2階

TEL:078-221-7711 / FAX:078-221-7717

<http://www.topp.ecnet.jp>

e-mail topp@hi-ho.ne.jp

耐震改修工事をした場合 の税金について

1 はじめに

現在、日本では大地震（震度7度程度）が多発し、たくさんの住宅・建築物等が倒壊し大きな被害がみられます。その対策として、国土交通省は住宅・建築物等の耐震化支援等（補助金を出す等）を行い、今後の大地震に備えています。耐震化については、所得税や固定資産税に関しても税額控除や税額の減額の制度があります。

今回は、耐震工事等を行った場合の所得税法における『住宅耐震改修特別控除』と固定資産税法における『耐震改修促進税制』について説明させていただきます。

2 所得税法『住宅耐震改修特別控除』

（1）概要

居住者が平成18年4月1日から平成29年12月31日までの間に、自己の居住の用に要する家屋（昭和56年5月31日以前に建築されたものに限り）について、住宅耐震改修をした場合には、一定の金額をその年分の所得税額から控除するものです。

なお、この特別控除と住宅借入金等特別控除の、いずれの適用要件を満たしている場合には、この特別控除と住宅借入金特別控除の両方について適用を受けることができます。

◀ なぜ昭和56年5月31日以前に建築されたものか？ ▶

➡ 建築基準法に基づく現行の耐震基準は、昭和56年6月1日に導入されました。

震度は、昭和53年の宮城県沖地震（M7.4、震度5）で甚大な家屋倒壊被害が発生したことを機に現行の新耐震基準に移行したという背景があります。

（2）適用要件

適用要件は、次のすべての要件を満たすときです。

イ. 昭和56年5月31日以前に建築された家屋であって、自己の居住の用に供する家屋であること。

なお、居住の用に供する家屋を二つ以上所有する場合には、主として居住の用に供する一つの家屋に限られます。

ロ. 耐震改修（地震に対する安全性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替えをいいます。）を行った家屋が、**現行の耐震基準**に適合するものであること。

◀ 現行の耐震基準とは？ ▶

- ➡ 旧耐震基準は、中地震（震度 5,6 度程度）に耐えるように設定されていました。
しかし地震多発が予測されるため、現行の耐震規準は大地震（震度 7 度に達する程度）に耐えるように設定されました。

（３）住宅耐震改修特別控除の控除額の計算方法

次に掲げる計算方法により算出します。

イ. 平成 26 年 3 月 31 日までの間に住宅耐震改修をした場合

次のいずれか少ない金額の 10%（最高 20 万円）

- ・ 「住宅耐震改修に要した費用の額」
- ・ 「住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額」

ロ. 平成 26 年 4 月 1 日から平成 29 年 12 月 31 日までの間に住宅耐震改修をした場合

「住宅耐震改修に係る耐震工事の標準的な費用の額」の 10%（最高 25 万円※）

※ただし、消費税率が 8%又は 10%の消費税額等でない場合には 20 万円

◀ 住宅耐震改修工事に要した費用の額とは？ ▶

➡ 次の算式により計算します。

住宅耐震改修に係る工事の種類毎に単位あたりの標準的な工事費用の額

×

その住宅耐震改修に係る工事を行った床面積等に乗じて計算した金額

（４）適用を受けるための手続

住宅耐震改修特別控除の適用を受けるためには、必要事項を記載した確定申告書に、次に掲げる書類を添付して、納税地の所轄税務署長に提出する必要があります。

イ. 住宅耐震改修特別控除額の計算明細書

ロ. 住宅耐震改修証明書

ハ. 家屋の登記事項証明書など、家屋が昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたものであることを明らかにする書類

ニ. 住民票の写し

ホ. 給料所得者の場合は、給料所得の源泉徴収票

3 固定資産税『耐震改修促進税制』について

(1) 概要

昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在していた住宅について、平成 18 年 1 月 1 日以降に一定の耐震改修工事を行った場合は、1 戸当たり 120 m²までの住宅部分の固定資産税が減額される制度です。

平成 25～27 年に工事を行った場合は翌年の税額が 2 分の 1 に減額されます。

(2) 適用要件

- イ. 昭和 57 年 1 月 1 日以前から所在する住宅であること。
- ロ. 現行の耐震規準に適合させるための耐震改修であること。
- ハ. 耐震改修に要した費用の額が 1 戸当たり 50 万円超であること。

(3) 適用を受けるための手続き

耐震改修工事完了後 3 ヶ月以内に、家屋が所在する市区町村へ固定資産税減額証明書等の必要書類を添付して申告すること。

(注) 固定資産税減額証明書とは、建築士、指定確認検査機関又は登録住宅性能評価機関のいずれかが発行する書類です。

◀ **固定資産税に関しては、個人所有の住宅だけでなく、
法人所有の住宅にも適用されます** ▶

4 最後に

この制度は、補助金等の支援、所得税や固定資産税の税金面での優遇など、巨大地震に備え被害を最小限に抑えるためのものです。昭和 56 年以前の建築物については、これらの優遇措置を念頭に置いて工事の検討をしてみたいかがでしょうか。現在工事中の方、工事が済んだ方も該当すれば受けられます。

なお、国土交通省からの注意喚起として次のように掲示されています（抜粋）。

「国土交通省では、個別の住宅・建築物に対する耐震診断・改修を行っていません。住宅・建築物の所在地の都道府県や市町村等にご相談のうえ、必要な耐震診断・改修をされることをお勧めします。」