

**リフォーム費用に際して  
所得税、固定資産税の減免。**

22年度税制改正で入居などの期限が2年延長され、一部の改修工事利用条件が緩和されています。所得税の減税対象となるリフォーム工事は、5種類あります。それぞれ工事限度額が決まっており、限度額までの工事費用の10%が税額控除の対象となります。床の段差などを無くするバリアフリーの改修は200万円が限度で仮に工事費用が200万円の場合は、20万円が節税になります。

耐震・省エネ、三世帯同居の場合は、250万円が限度額になっています。さらに耐震・省エネ・三世帯に太陽光発電設備を設置する場合は100万円が上乗せになります。耐震と省エネの他に土台の防蟻処理など耐久性向上の改修を行う場合は、500万円の限度額になり、太陽光発電設備をプラスする場合は600万円まで上がります。制度の対象となる費用は実際

に支払う金額ではなく、国がリフォーム工事の内容ごとに定めた「標準単価」が基準になります。標準単価に工事箇所や施工面積をかけるなどで計算して算出しますから利用者は建築士などによる「増改築等工事証明書」の発行が必要になります。耐震改修は23年12月末までに工事を完了させることが条件で、バリアフリー、省エネ、三世帯同居、耐久性向上は住宅面積が50平米以上という基準もあります。

**リフォーム資金を銀行などから借りる場合、控除対象に。**

借入金2700万円を限度に年末残高0%を10年間、所得税から控除されます。所得税から引き切れない場合は翌年度の住民税の納税額が減額されます。25年末までの入居が条件です。固定資産税の優遇では耐震、バリアフリー、省エネの工事は翌年度に納める税額の3分の1、2分の1が減額されます。所得税の優

遇と合わせて利用できますが、条件が異なる点に中止して下さ50平米以上280平米以下で24年3月末までに工事の完了が必要で、

**耐震改修の築年数などの条件も異なるので注意を。**

所得税は翌年に確定申告が必要ですが、固定資産税は工事完了から3ヶ月以内に市区町村に減額申告が必要です。22年度税制改正で所得税の省エネ改修が利用しやすくなっています。これは断熱工事や窓を二重サッシにする場合、全ての居室の窓を交換する必要がありますが、今後は一部の窓の交換でも減税対象になります。優遇税制以外にも国や自治体による費用助成制度も見逃せません。3月28日から申請受付が始まった「こどもみらい住宅支援事業」やリフォームでは年齢や家族構成を問わず利用できます。断熱改修や高効率給湯器設備、バリアフリーや耐震などの工事で一定の条件を満たせば最大30万円の補助が受けられます。工事内容に応じて補助額の単価が決まっており、補助額が5万円以上の工

**所得税の主な優遇制度(2022年度税制改正)**

対象工事	対象工事限度額	控除率	入居期限※1
バリアフリー	200万円	10%	2033年12月
耐震	200万※2		
省エネ	200万※2		
3世帯同居	500万※2		
長期優良住宅化	耐震+省エネ+耐震性向上 500万※2 耐震又は省エネ+耐震性向上 500万※2		

(注)※1 耐震改修は工事完了期限  
※2 省エネで太陽光発電を設置する場合は100万円上乗せ

住宅ローン減税(増改築)			
借入限度額	控除率	控除期間	入居期限
2000万円	0.7%	10年間	2025年12月

**固定資産税の優遇内容**

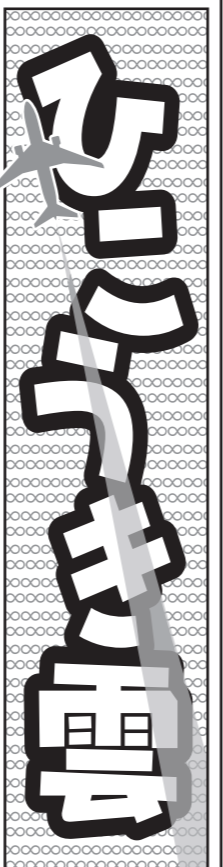
対象工事	減割割合	減額期間	工事完了期限
耐震	1/2	1年※1	2024年3月
バリアフリー	1/3		
省エネ	1/3		
3世帯同居	2/3※2		
長期優良住宅化	耐震又は省エネが条件		

(注)※1 耐震改修で自治体が指定する重要な避難路沿いの道は2年間。  
※2 耐震改修で自治体が指定する重要な避難路沿いの道は2年間は1/2。

# 老後の生活に備える賢いリフォーム!

**新築後10〜20年なら、リフォーム減税20万円を活用して現代的な設備に更新!**

設備機器の交換時期には、設備更新にプラスして太陽光発電なども考える?



発行所  
株式会社 **松下孝建設**  
発行人 松下孝行  
編集責任 藤藤 恭誠

■本社  
〒891-0108  
鹿児島市中山1丁目14-29  
TEL 099-267-7594  
☎0120-079-089



事が対象になります。工事金額では一般的に50万円程度以上になると見られています。こうしたリフォーム費用は、シニア世代でも自分がかかるのが基本ですが「子供が親の家の改修費を負担する場合は親に贈与税がかかる可能性が有ることに注意が必要です。

「住宅リフォーム推進協議会」(東京・千代田区)が2021年に実施した調査では「50代以上でリフォームを行った人の費用は、平均約28.9万円と当初予算の平均24.2万円を50万円近く上回っていました。同協議会の見解は「リフォーム箇所が予定箇所よりも増えたり、グレードアップしたりしての予算超過が目立つ」ということで、機能よりも見栄の方が優先してしまう場合もあるようです。国土交通省の調査では、平均200万円弱となっています。

**「朝は4本、昼は2本、夜は3本の足を持つものは?」**

有名名「スフィンクス」の謎かけです。エジプトのピラミッドの前で、スフィンクスは通りすがりの人間に、この

謎かけをして、解けない人は喰い殺し、解けた人だけ通ることを許したそうです。

ご存じのように、答えは人間ですわね。幼い時には4本足で這いつくばって歩きますが、大人に成れば2本足で歩きます。やがて年を取ると、杖が必要になり、3本足で歩くようになり、ます。いずれは通る道として、自分が人間であると言っている、自覚できない人間は、生きる資格が無いということで、スフィンクスに食べられたわけです。

折角、建てた住宅に手すりや様々な付属物を付けたくないという気持ちは理解できますが、これからの住宅は、親子孫の3代にわたって住み続けられていく住宅が主流になります。住宅はその時々「人間」に合わせて、変化します。その為に必要なのが、リフォームです。必要なら、リフォームする。必要なら、リフォームする。必要なら、リフォームする。必要なら、リフォームする。



鹿児島島の気候に適した高気密・高断熱と「循環空調」システムの「和」をイメージしたモデルハウス第二弾です。一般家庭用のリビングサイズのエアコンで室内空間のすべてが温度差なく、一年中を快適に過ごせます。高性能樹脂サッシと24時間計画換気で、結露の発生を防ぎ、家族の健康と住宅の高耐久性を実現しました。ZEH基準を標準クリアした外皮性能とハウス・オブ・ザ・イヤー2013で大賞を受賞した公的にも認められた施工技術の粋。外装、内装共にこれまでの松下孝建設とは少し違う趣を感じてください。



## 薩摩川内市 新モデルハウス 好評公開中!



松下孝建設『街並みProject』薩摩川内市で人気のある、『一部2階建て』と『スキップフロアのある平屋建て』そのどちらのプランも反映できる区画割り。1つの住宅メーカーだから実現できるお互いの窓の位置や、採光・通風を考慮して設計できる松下孝建設の分譲地は、外観も整った美しい街並みの形成も魅力の一つです。土地・建物を松下孝建設が販売・建築しますので余計な経費を抑えて総予算を迎える事ができます。

□住宅に関する資料等もフリーダイヤルにてご請求下さい。資料等をお送り致します。 ☎0120-079-089