

## 住宅ローン控除が受けられる増改築工事

**自宅の増改築でも住宅ローン控除が受けられる場合があるそうですが、くわしく教えてください。**

住宅ローン控除の対象となる増改築工事は、

条件がかなり厳しくなっています。

マンションの場合は一定のリフォームについて適用されます。

●住宅ローン控除は、ローンを借りて自宅を増改築する場合にも受けることができます。適用対象となる増改築工事は、

- ①床面積が50㎡以上の住宅を対象とした増改築であること。
- ②増改築の工事費が100万円を超えるものとなっています。

●ただし、喜ぶのはちょっと待ってください。というのは、ここで言う「増改築工事」が一般の増改築のイメージとはちょっと違うからです。たとえば、壁紙の張り替えとか出窓の設置、造り付け家具の取り付けなど、いわゆるリフォーム（改修・改装）は増改築工事とは見なされず、ローン控除の対象とはならないのです。

## 適用対象となる「増改築工事」とは。

●では、どんな増改築工事が適用対象になるのでしょうか……。その範囲は、関係法規によって規定されていますが、要は次のような内容だと思ってください。細部については所轄税務署で確認されることをお勧めします。

## 《適用対象となる改築工事》

- ①建物の主要構造部（壁や柱、床、梁、屋根、階段）の修繕で、
- ②その工事の規模は全体の2分の1を超えるもの。

●ですから、たとえば屋根を全部葺き替えれば控除の対象になりますが、10本ある柱のうち4本だけ抜いて新しくするときは対象にはならないというわけです。

●これに対して、ローン控除の対象にならない改築は、建物の構造上重要でない間仕切り壁、間柱、付け柱、あげ床、最下階の床、小梁、庇、局部的な小階段、屋外階段など。したがって、さきに述べた壁紙の張り替え程度では、ローン控除の対象とはならないのです。

●また、一定のマンションのリフォーム工事についてもローン控除の対象となっています。

対象となるのは、

- ①居住室内の床、壁、間仕切り、階段の4種類の工事であること。
- ②間仕切り壁工事は除去、新設を含む位置の変更をとともうもの。
- ③壁工事は遮音、断熱効果が上がるなど、性能の向上が認められるもの等。

したがって、台所、洗面所、風呂場、トイレ等、水回りを中心とした工事のみでは適用はうけられません。

④建築士の証明（増改築等工事証明書）を確定申告書に添付すること。

●なお、自己の居住の用に供する場合には、これら増改築工事に、地震に対する安全基準に適合する一定の修繕や模様替が付け加えられています。



**（増築工事では、増築床面積の  
規定はありません。）**

●一方、増築工事については、「〇〇㎡以上床面積が増えないと増築とは認めない」などといった、工事床面積などの規定は設けられていません。極端に言えば、工事によって1㎡でも床面積が増えれば、その工事は「増築」として認めてもらえることになります。

**（「100万円を超える工事費」の条件は、  
こう考えてください。）**

●最後に、増改築工事費が100万円を超えることという規定についてご説明しておきましょう。この工事費の額には、工事に一体性があれば、設備機器の取り替え・設置費用も含めることが可能です。

●たとえば台所部分を増築によって広くし、同時に最新のシステムキッチンを設置したというケースは、全額が控除の対象として認められるのです。

●これに対して、たとえば1階に1部屋を増築してついでに2階の寝室にクロゼットを付けたなどという場合、工事に一体性があるとは言えないので、2階寝室部分の工事費をローン控除の対象として認めてもらうことはできないでしょう。

●また、増改築工事の借入れ額はいくら以上でなくてはならないという規定はありません。総工事費が100万円を超えていれば、たとえ借り入れたローンが10万円であっても、ローン控除は受けられるのです。

●ただし、平成22年分の借入れ金の年末残高の限度額は5,000万円まで、返済期間10年以上という条件は、住宅取得の場合と同じです。

### 一定のバリアフリー工事も住宅ローン控除の対象に

住宅の増改築で適用される住宅ローン控除制度の適用対象に、大規模修繕等に至らない修繕などのうち、一定のバリアフリー工事が含まれています。バリアフリー工事の内容は、下記の改修工事となります。適用できる期間は平成19年4月1日から平成25年12月31日まで。もちろん、増改築等をした居住用家屋を自己の居住の用に供する場合について適用できることとされています。

適用できる人は居住者で合計所得金額が3,000万円以下の人であればOK。5年ローン控除で付けられる「50歳以上」等の細分条件はありません。

〈一定のバリアフリー工事〉の内容

①廊下の拡幅 ②手すりの設置 ③階段の勾配の緩和 ④屋内の段差の解消 ⑤浴室改良 ⑥引き戸への取替え工事 ⑦便所改良 ⑧床表面の滑り止め化

### 一定の省エネ改修工事も対象になります。

●所定の省エネ改修工事も、住宅の増改築で適用される住宅ローン控除制度の対象となっています。適用できる期間は平成21年4月から平成25年12月31日まで。工事費用の合計が100万円を超える省エネ改修工事に適用されます。

〈一定の省エネ改修工事〉の内容

- ① 居室の全ての窓の改修工事
- ② 床の断熱工事
- ③ 天井の断熱工事
- ④ 壁の断熱工事
- ⑤ 太陽光発電装置設置工事

ただし②～⑤については、①の工事と併せて行うものに限るほか、①～④については、改修部位の省エネ性能がいずれも平成11年基準以上となるもの、⑤は一定のものに限られます。

この特例の適用については、住宅の品質確保の促進等に関する法律に基づく登録住宅性能評価機関や、建築基準法に基づく指定確認検査機関、建築士法に基づく建築士事務所に所属する建築士が発行する「省エネ改修工事等の証明書」が必要です。