減築と改修工事減税

高齢化、人口減少傾向の中、都市部を中心に不動産価額の上昇が続いています。
子供の独立後、高齢世帯においては２階部分が使われず、そのままの家も多いですが、維持管理費や固定資産税、相続税の観点から**減築**や住環境の改善のための**改修工事**も併せて検討してみてはいかがでしょうか？

減築の効果

税　目	効　果
固定資産税	床面積等の数量減少に伴い固定資産税評価額が減少する。 →毎年の固定資産税・都市計画税が減少する。
相　続　税	固定資産税評価額の減少に伴い相続税評価額が減少する。 工事代金を支出すれば現預金が減少する。 →相続財産が減少し相続税が減少する。

住宅特定改修特別控除（所得税）

一定の改修工事をして令和 5 年 12 月 31 日までに居住の用に供したときは一定金額が所得税から控除されます。（令和 6 年度税制改正で延長？）

対象工事	控除額	A:控除対象限度額
省エネ改修工事	A×10% +B×5%	250 万円（太陽光発電設備工事を含む場合は 350 万円）
バリアフリー改修工事		200 万円
多世帯同居改修工事		250 万円
耐久性向上改修工事		250 万円から 600 万円（耐震+省エネ）

A：対象工事の標準的な費用の額（控除対象限度額を限度）
B:次の①か②の低い方の金額（1,000 万円から A の金額を控除した金額を限度）

① 次のイとロの合計額
　イ　標準的な費用の額のうち控除対象限度額を超える部分の額
　ロ　対象工事と併せて行う増築、改築その他一定の工事に要した費用の額
② 対象工事の標準的な費用の額
　改修工事の種類ごとに単位当たりの標準的な工事費用の額として定められた金額に改修工事の床面積等を乗じて計算した金額

住宅改修に伴う固定資産税の減額措置（固定資産税）

一定の改修工事をして適用要件を満たすときは改修工事の完了した日から 3 カ月以内に申告書等を提出すれば固定資産税が減額されます。

対象工事	減免額	対象面積
省エネ改修工事	固定資産税１／３減免	120 ㎡まで
バリアフリー改修工事	固定資産税１／３減免	100 ㎡まで
住宅耐震改修工事	固定資産税１／２減免	120 ㎡まで