

## バリアフリー改修工事に対する特例税制

高齢者の方が増えています。厚生労働省のデータでは、2012年8月には65歳以上の高齢者人口は3,058万人(24%)になっており、既に4人に1人が高齢者です。2025年には高齢者の割合が30%を超えると予測されています。高齢者の方が安心して快適に自立した生活を送るために、高齢者にとって住みやすい住宅への改修をお考えの方も多いことと思います。

高齢者が住みやすい住宅を確保するため、税法でも高齢者等居住改修工事(バリアフリー改修工事)に対する税制特例が定められています。すなわち、既存住宅について下記のバリアフリー改修工事を行った場合には、次の特例を適用することができます。

### [対象となる工事]

高齢者が自立した日常生活を営むのに必要な下記の改修工事で、工事費用が50万円(補助金を除いた額)を超えるもの。

- 廊下の拡幅
- 階段の勾配の緩和
- 浴室改良
- 便所改良
- 手すりの設置
- 屋内の段差の解消
- 引き戸への取り替え工事
- 床表面の滑り止め化



### 1. バリアフリー改修工事をした場合の所得税額控除の特例

次の人(特定居住者といいますが)、その居住する居住用家屋に、バリアフリー改修工事をし、改修工事後6カ月以内に居住の用に供した場合に適用されます。

- 50歳以上の者
- 要介護または要支援の認定を受けている者
- 障害者である者

居住者の親族のうち、上記もしくはに該当する者または65歳以上の者のいずれかと同居している者

そして、所得税額から控除する金額の計算は次の通りです。

その改修工事費の額  
標準的な費用の額として政令で定める額の低い方の金額(補助金を控除した額)で最高200万円までの10%(最高20万円)を所得税額から控除します。

なお、「標準的な費用」を例示すると次のようになります。

廊下の拡幅...172,700円/㎡(施工面積)

階段の勾配の緩和...612,300円/箇所

この適用を受けるには、「特定改修証明書」等を確定申告書に添付しなければなりません。

この税額控除を受ける年分の合計所得金額が、3千万円以下であることが適用要件で、適用期間は、平成29年12月31日までに居住の用に供したものであるとされています。

### 2. バリアフリー改修工事に係る固定資産税の減額措置

平成19年4月1日から平成28年3月31日までの間に、特定居住者がバリアフリー改修工事をした場合に、翌年度分の固定資産税額(居住部分で1戸あたり100㎡相当分を限度)の1/3を、1年間に限って減額します。

この適用を受けるためには、改修後3カ月以内に、上掲の証明書に写真などを添付して、市町村(東京都23区内は都税事務所)に申告します。

### 3. 住宅ローン控除の特例

特定居住者が、バリアフリー改修工事をした場合、入居後5年間、下記の金額を所得税額から控除します。

- A. バリアフリー改修工事に係る借入金残高(200万円限度)
- B. 上記以外の増改築工事に係る借入金残高(1,000万円限度)

$$\text{控除額} = A \times 2\% + (B - A) \times 1\%$$

### 4. 最後に

バリアフリー改修工事をされる際には特例の適用漏れの無いように注意が必要です。

ご不明点がございましたら弊社までお問い合わせください。

(文責：不動産鑑定士 嶋内雅人)