

**なごみグループ (税理士・社労士)**

〒540-0012 大阪市中央区谷町 3-4-5 6F  
Tel 06-6944-4117 Fax 06-6944-4118  
〒141-0021 東京都品川区上大崎 3-14-12 5F  
Tel 03-6231-7050 Fax 03-6231-7051

**バグゼス株式会社**

〒540-0012 大阪市中央区谷町 3-4-5 6F  
Tel 06-6945-5750 Fax 06-6945-5760

March, 2007

なごみ便り

www.101dog.co.jp

## ＝「バリアフリー改修促進税制」が創設されました＝

平成 19 年度税制改正の要綱が 1 月 19 日閣議決定されました。正式決定は国会の承認後ですが、財務省の要綱や自民党の大綱の内容を基に、その中で皆様が身近に感じられる住宅関連の税制について解説いたします。

住宅関連では、住宅ローンに関わる比較的影響力の大きい改正が行なわれました。その中の一つに「バリアフリー改修促進税制」の創設があります。

高齢化社会を迎えた今、高齢者の方々にとって「住みやすい住宅」への関心が高いことが伺えます。今回はこの「バリアフリー改修促進税制」に焦点を絞りたいと思います。

### 「バリアフリー改修促進税制」とは？

「バリアフリー改修促進税制」は、中古住宅（既存ストック）の質の向上を図るための税制といえます。バリアフリー化を含む工事をするために借り入れたローン残高のうち、一定の割合を 5 年間に渡って所得税から控除するというものです。大きな特徴としては、対象になる工事費の最低金額が、30 万円超と比較的低額に設定されています。

住宅ローン控除でも、増改築が対象になっています。しかし、工事費が 100 万円を超える大がかりな修繕や模様替え、増改築しか適用されませんでした。そのため、実際に利用する例は少なかったのです。今回の新税制は、これまで対象にならなかった小規模なリフォームでも利用できるため、従来よりも使い勝手の良い制度のようです。

ただし、利用者の年齢が 50 歳以上といった条件もありますが、新築住宅を取得してリフォームの需要が出てくる時期を考えれば、それほどハードルは高くないと言えるのではないのでしょうか。（図 1）

図 1 現行の住宅ローン控除（増改築）とバリアフリー改修促進税制の比較

	現行の住宅ローン控除	バリアフリー改修促進税制
控除率	1～6年目 : 1.0% 7～10年目 : 0.5%	2% (バリアフリー改修工事以外の部分は 1.0%)
控除期間	10年間	5年間
控除対象のローン限度額	07年居住 : 2,500万円 08年居住 : 2,000万円	1,000万円 (バリアフリー改修工事は 200万円が限度)
ローン返済期間	10年以上	5年以上
工事費	100万円超	30万円超 ( )
死亡時一括返済	対象外	対象

補助金等をもって充てる部分を除く

## リフォームを施工する前に

今後リフォームを実施する場合に、既存の住宅ローン控除（増改築）とバリアフリー改修促進税制の選択が必要になる局面が出てきます。今回の改正に伴って、既存の住宅ローン控除（増改築）の適用対象に、バリアフリー改修促進税制と同様のバリアフリー工事も加わったからです(図2)

図2 一定のバリアフリー改修工事

右記の8種類の工事で、補助金を除く合計金額が30万円を超えるもの	<ul style="list-style-type: none"> <li>・廊下の拡幅</li> <li>・階段の勾配の緩和</li> <li>・浴室改良</li> <li>・引き戸への取り替え工事</li> <li>・手すりの設置</li> <li>・屋内の段差の解消</li> <li>・便所改良</li> <li>・床表面の滑り止め化</li> </ul>
----------------------------------	---



工事費が100万円以下の場合にはバリアフリー改修促進税制のみの適用です。100万円を超えた場合に、いずれの制度を利用したほうが得になるか？将来に渡る所得税の支払い額を含めて検討しないと正確な答えは出ませんので、シミュレーションが必要になってきます。

また、バリアフリー工事を実施した住宅については、固定資産税の税額が3分の1になる減額措置も創設されました。所得税の控除とは多少の条件が違いますので注意が必要です。(図3)

図3 固定資産税を対象にしたバリアフリー改修促進税制

(所得税を対象にした特例の要件との違い)

	固定資産税(地方税)	所得税(国税)
時期	07年1月1日に存在していた住宅に07年1月1日～10年3月31日に工事完了した場合	工事した住宅に、07年4月1日～08年12月31日に入居した場合
居住者の条件	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 65歳以上</li> <li>2. 介護保険法の要介護または要支援の認定者</li> <li>3. 障害者</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 50歳以上</li> <li>2. 介護保険法の要介護または要支援の認定者</li> <li>3. 障害者</li> <li>4. 上記2か3、または65歳以上の人と同居</li> </ol>
控除期間	1年間	5年間
減税額	1戸当たり100㎡相当分までの税額を1/3	図1参照

これらの税制に関する詳細は、お気軽にお問合せ下さい。

(文章担当：小川、成瀬、川上)

### ～ 経営者の皆様へ～

### 毎週金曜日、無料相談を実施しております！！

「会社を創ろう！」・「脱サラして独立しよう！」とお考えの方をご紹介下さい。当グループでは、そのような方々の為に、「司法書士との提携」、「創業支援パック」といった低価格サービスをご用意しております。つきましては、事前にご予約下さいますよう、よろしくお願い致します。(06-6944-4117まで)