

バリアフリー改修工事をした場合（住宅特定改修特別税額控除）

概要

バリアフリー改修工事をした場合の住宅特定改修特別税額控除（住宅ローン等の利用がなくても適用できます。）とは、特定個人が、自己が所有している居住用家屋について高齢者等居住改修工事等（以下「バリアフリー改修工事」といいます。）を行った場合において、当該家屋を平成 21 年 4 月 1 日から令和 3 年 12 月 31 日までの間にその者の居住の用に供したときに、一定の要件の下で、一定の金額をその年分の所得税額から控除するものです。

なお、このバリアフリー改修工事について借入金等を有しており、住宅借入金等特別控除又は特定増改築等住宅借入金等特別控除のいずれの適用要件も満たしている場合は、これらの控除のいずれか一つの選択適用となります。

(注) 以下の場合、原則として、当該年分において住宅特定改修特別税額控除の適用はできないこととされています。

(1)平成 29 年 1 月 1 日以後に居住の用に供した場合において、前年以前 3 年分に、バリアフリー改修工事をした場合のこの税額控除を適用したとき

(2)平成 27 年 1 月 1 日から平成 28 年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合において、前年以前 2 年分に、バリアフリー改修工事をした場合のこの税額控除を適用したとき

(3)平成 26 年 4 月 1 日から同年 12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合において、前年分に、バリアフリー改修工事をした場合のこの税額控除を適用したとき

(4)平成 26 年 3 月 31 日以前に居住の用に供した場合において、前年分にこの税額控除を適用したとき

注意事項

住宅特定改修特別税額控除を適用して確定申告書を提出した場合には、その後の全ての年分についても、その選択し適用した住宅特定改修特別税額控除を適用することになり、選択替えはできませんのでご注意ください。

なお、住宅特定改修特別税額控除を適用しなかった場合も同様です。

バリアフリー改修工事をした場合の住宅特定改修特別税額控除の適用要件

個人がバリアフリー改修工事を行った場合で、住宅特定改修特別税額控除の適用を受けることができるのは、次の全ての要件を満たすときです。

(注 1) 平成 28 年 3 月 31 日以前の改修工事について、居住者以外の方は住宅特定改修特別税額控除の適用を受けることはできません。

(注 2) 居住の用に供する住宅を二つ以上所有する場合、控除の適用対象は主として居住の用に供する一つの住宅に限られます。

要件 1

自己が所有する家屋についてバリアフリー改修工事をして、平成 21 年 4 月 1 日から令和 3 年 12 月 31 日までの間に自己の居住の用に供していること。

要件 2

バリアフリー改修工事の日から 6 ヶ月以内に居住の用に供していること。

なお、居住の用に供する住宅を二つ以上有する場合には、主として居住の用に供する一つの住宅に限られます。

要件 3

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。

要件 4

バリアフリー改修工事を行う者が、次のいずれかに該当する特定個人であること。

- (1) 50 歳以上の者
- (2) 介護保険法に規定する要介護者又は要支援の認定を受けている者
- (3) 所得税法上の障害者である者
- (4) 高齢者等（65 歳以上の親族又は上記(2)・(3)に該当する親族をいいます。）と同居を常況としている者

(注) 50 歳以上、65 歳以上及び同居の判定は、居住年の 12 月 31 日(年の途中で死亡した場合には死亡の時)の現況によります。

要件 5

次のいずれかに該当するバリアフリー改修工事であること。

- (1) 介助用の車椅子で容易に移動するために通路又は出入口の幅を拡張する工事
- (2) 階段の設置（既存の階段の撤去を伴うものに限る。）又は改良によりその勾配を緩和する工事
- (3) 浴室を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの
 - イ 入浴又はその介助を容易に行うために浴室の床面積を増加させる工事
 - ロ 浴室をまたぎ高さの低いものに取り替える工事
 - ハ 固定式の乗台、踏み台その他の高齢者等の浴室の出入りを容易にする設備を工事
 - ニ 高齢者等の身体の洗浄を容易にする水洗器具を設置し又は同器具に取り替える工事
- (4) 便所を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの
 - イ 排泄又はその介助を容易に行うために便所の床面積を増加させる工事
 - ロ 便座を座便式のものに取り替える工事
 - ハ 座便式の便座の座高を高くする工事
- (5) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路に手すりを取り付ける工事
- (6) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の段差を解消する工事（勝手口その他屋外に面する開口の出入口及び上がりかまち並びに浴室の出入口にあっては、段差を小さくする工事を含みます。）
- (7) 出入口の戸を改良する工事であって、次のいずれかに該当するもの
 - イ 開戸を引戸、折戸等に取り替える工事
 - ロ 開戸のドアノブをレバーハンドル等に取り替える工事
 - ハ 戸に戸車その他の戸の開閉を容易にする器具を設置する工事
- (8) 便所、浴室、脱衣室その他の居室及び玄関並びにこれらを結ぶ経路の床の材料を滑りにくいものに取り替える工事

要件 6

バリアフリー改修工事に係る標準的な費用の額（注）が 50 万円を超えるものであること。

（注 1）平成 23 年 6 月 30 日以後に改修工事に係る契約を締結して、そのバリアフリー改修工事を含む改修工事の費用に関し補助金等（国又は地方公共団体から交付される補助金又は給付金その他これらに準ずるものをいいます。以下同じです。）の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除します。

なお、平成 23 年 6 月 30 日前に改修工事に係る契約を締結して、地方公共団体から補助金等の交付、介護保険法に規定する居宅介護住宅改修費の給付又は介護予防住

宅改修費の給付を受ける場合は、それらの額を控除します。

(注 2)平成 26 年 3 月 31 日以前に居住の用に供する場合については、バリアフリー改修工事の費用の額（補助金等の交付を受ける場合には、その補助金等の額を控除した金額）が 30 万円を超えるものとされています。

要件 7

工事をした後の住宅の床面積が 50 平方メートル以上であり、床面積の 2 分 1 以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること。

(注) この場合の床面積の判断基準は、次のとおりです。

床面積は、登記簿に表示されている床面積により判断します。

マンションの場合は、階段や通路など共同で使用している部分については床面積に含めず、登記簿上の専有部分の床面積で判断します。

店舗や事務所などと併用になっている住宅の場合は、店舗や事務所などの部分も含めた建物全体の床面積によって判断します。

夫婦や親子などで共有する住宅の場合は、床面積に共有持分を乗じて判断するのではなく、ほかの人の共有持分を含めた建物全体の床面積によって判断します。ただし、マンションのように建物の一部を区分所有している住宅の場合は、その区分所有する区画の床面積によって判断します。

要件 8

その工事費用の 2 分の 1 以上の額が自己の居住用部分の工事費用であること。