

マンションのリホームと 住宅借入金等の特別控除

「住宅借入金等の特別控除」とは個人が住宅ローンを利用し、住宅の新築や購入又は増改築をした場合で、一定の要件に該当した場合は、その新築・購入・増改築等の借入金の年末残高の合計額を基準として計算した金額がその住宅等を居住の用に供した年以後の一定の期間、所得税から控除される制度です。

□マンションのリホームと増改築等

普通マンションの売買契約書では、売買部分として、壁芯から壁芯までの面積を表示してあるようですが、建物区分所有法では、マンションの壁は区分所有者の共有財産に属しています。したがって、マンションの専有部分についての増築は生じません。改築につきましては建築基準法による大規模の修繕又は大規模の模様替えという家屋の壁、床、はり、屋根又は階段の何れか一以上について行う過半の修繕又は、模様替えには該当しづらい面があります。

□単なる内装工事は該当せず、その他該当する場合は建築士の証明が必要

しかし、この制度の立法の趣旨に鑑みまして、大蔵（現財務）大臣と建設（現国土交通）大臣との協議で次のように定められています。

単なる壁紙の張替えや壁の塗装だけのような内装工事は該当しません。

区分所有建物の内、その人が区分所有する部分の床、階段又は壁の過半について行う「一定の修繕・模様替え」の工事は、住宅借入金等特別控除の対象となる増改築に該当しますが、その「一定の修繕・模様替え」とは次のいずれかに該当することについて、建築士により証明されたものとされています。

- ① 区分所有する部分の間仕切り壁で、その一部について位置の変更を伴う室内に面する部分の過半について行う修繕又は模様替え。

具体的には、フローリング床の張替え、畳床からフローリング床への張替えで、全床面積の半分以上の工事などをいいます。



○風呂を沸かす時、自然に沸かすより、時々かき回したほうが早く沸きそうですが、それは逆効果です。上下の温度差があるほど熱の対流の効果があるわけで、かき回すことにより、対流効果が落ち、しかも、熱が空気中に逃げてしまいます。また、水を少なめに沸かし、あとで水を足すやり方も損で、表面積に対する水の体積が小さいほど熱効率が悪くなります。



間仕切りはその位置を変えたり、取り外したり、新たに設ける工事をいいます。

- ② 区分所有する室内に面する壁で、その過半に及ぶ修繕・模様替えにあつて遮音又は熱の損失防止のための性能を向上させるために行う修繕・模様替えをいいます。

具体的には、遮音性を有する石膏ボード、グラスウール、遮音シートなどの特定の材料を新たに使用し、かつ、そのために適切な施工がなされているものをいいます。また、「熱の損失防止のための性能を向上させるもの」とは一定の算式により算定した熱伝導抵抗のその工事後の値が工事前の値に比して高くなるものをいいます。

□その他の条件

- ① この特別控除を受ける人は合計所得金額が3千万円以下である必要があります。
- ② 増改築をしてから6か月以内に居住の用に供し、適用を受ける年度の12月31日まで引き続いて居住している必要があります。
- ③ この適用を受けるには、増改築後の床面積が50平方メートル以上でなければなりません。が、夫婦や親子などで共有する住宅の場合は、自分の共有持分の床面積だけでなく他の人の持分を含めて計算します。