

# TAKKEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の  
住生活提案誌

2010 vol.1

## マイホームの取得！ 今ならたいへん有利

今年は税金面で非常に有利です  
住宅版エコポイントもあります  
金利面でも有利な措置があります

賃貸住宅 素朴な疑問にお答えします

不動産無料相談所のご案内

地元のことは、  
地元のハトに  
聞きましょう。



日本の新シンボル 東京スカイツリー  
歩こう東京！ 四季折々の花を楽しめる都立庭園





# 今なら税金面で、たいへん有利です マイホームの取得!



## 購入時 頭金の支払い

平成22年に親等からの贈与を受けた場合、1,500万円まで非課税

## 購入後 住宅ローンの返済

平成22年入居の場合、一般住宅で最大合計500万円の住宅ローン減税

マイホーム、  
購入時も購入後も  
税金面で有利!!

マイホームの購入を考えている人にとって、今は税金面ではビッグチャンスが到来しているといっていいいでしょう。

マイホーム取得時の頭金を親等から援助してもらった場合、今年であれば1,500万円までの贈与なら非課税です。

取得後の住宅ローンについても、過去最大幅の住宅ローン減税を受けることができます。今年中に入居した場合、所得税が最大で合計500万円減税されます。

この他にも、マイホーム取得時のいくつかの優遇税制が今なら適用されます。

## 平成22年度税制改正で

### 親等からの住宅取得資金贈与は 1,500万円まで非課税に!

**贈与税**は他の税金に比べて税率が高く、1年間に基礎控除の110万円を超える金銭等の贈与を受けた場合(1年間の贈与額が110万円までなら非課税)、かなりの税金を支払わなければなりません。

これが平成22年度税制改正で、平成22年については直系尊属(父母・祖父母等)から住宅取得等に充てるための資金贈与を受けた場合、1,500

万円まで贈与税が非課税となりました。平成23年については1,000万円まで贈与税が非課税となります。

したがって、基礎控除の110万円と合わせると、平成22年は1,610万円まで、平成23年は1,110万円までの贈与を非課税で受け取ることができます。



## ●住宅取得資金贈与の非課税枠の拡充

贈与者

父・母・祖父・祖母

贈与



受贈者

子・孫

\*平成22年1月1日～平成22年12月31日までの贈与  
→1,500万円まで非課税

\*平成23年1月1日～平成23年12月31日までの贈与  
→1,000万円まで非課税

※ただし受贈者の所得制限あり。  
贈与を受けた年の合計所得が2,000万円以下であること。

## ●親から住宅取得資金として1,610万円の贈与を受け取った場合の比較

平成20年  
までなら…

贈与税額は→525万円

平成22年  
については…

贈与税額は→0円

※他の贈与は受けなかったとする。



## 平成21年度税制改正で

### 過去最大幅の住宅ローン減税。 一般住宅の場合、最大控除額は500万円

銀行等から住宅ローンを借入れてマイホームを購入した場合、一定の条件を満たせば住宅ローン控除が適用され、所得税が減税されます。この制度は従来からありましたが、平成21年から減税額が大幅アップし、平成22年も21年に引続き減税額は過去最大幅になっています。

平成21年以降入居の場合の減税額は下の表のとおりで、最大で合計500万円の税金が安くなります。平成20年入居と、平成21～22年入居の場合を比較すると、減税額は最大で3倍以上の差が生じることになります。さらに、住民税についても住宅ローン控除が創設され、所得税で控除しきれなかった分については、住民税から控除されることになりました。

なお、平成23年以降は最大控除額が少しずつ減額されることになっています。税金面では平成22年に取得するのが有利ということになります。



#### ●所得税の住宅ローン控除額（一般の住宅の場合\*）

居住年	控除対象 借入限度額	控除期間	控除率	最大控除額
平成21年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
平成22年				400万円
平成23年	300万円			
平成24年	200万円			
平成25年	2,000万円			

\*「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の規定に基づく認定を受けた長期優良住宅の場合、控除額はさらに大きくなり、平成21～23年入居の場合、最大控除額は600万円になり、24年入居は400万円、25年入居は300万円になります。

### 平成20年 入居の場合

減税額合計は  
最大で**160**万円

### 平成21～22年 入居の場合

減税額合計は  
最大で**500**万円

### その他、マイホーム取得時の 軽減税制が延長適用されます

マイホームを取得した場合、固定資産税、登録免許税、不動産取得税等、さまざまな税金が課税されることになっています。ただし、ここ何年かは景気対策のため、これらの税金を軽減する措置が講じられています。平成21年度および22年度税制改正でも、これらの軽減措置を延長することが決まりました。

主なものはつぎのとおりです。

#### ①新築住宅の固定資産税を2分の1に減額 （一戸建ては3年間、マンションは5年間）

新築住宅の固定資産税を一戸建ては3年間、マンションは5年間にわたって2分の1に減額する制度の適用期限が、平成22年度税制改正で**平成24年3月31日まで**延長されることになりました。

#### ②登録免許税の軽減税率の据え置き

土地の売買による所有権の移転登記、および土地の所有権の信託の登記の登録免許税の軽減税率が、平成21年度税制改正で**平成23年3月31日まで**据え置かれることになりました。土地の売買による所有権の移転についての軽減税率は1.0%（本則2.0%）、土地の所有権の信託についての軽減税率は0.2%（本則0.4%）です。

また、住宅用家屋の売買等に係る登録免許税の軽減措置の適用期限も、平成21年度税制改正で**平成23年3月31日まで**延長されることになりました。

#### ③不動産取得税の軽減措置の適用期限の延長

土地および住宅に係る不動産取得税の税率の特例措置（本則4%を3%に軽減）、および宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置（2分の1に軽減）の適用期限が、平成21年度税制改正で**平成24年3月31日まで**延長されることになりました。