

TAKKKNEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の住生活提案誌

2010 vol.2

マイホームを取得!
今年ならではの
メリットって?



賃貸住宅

よくある疑問にお答えします

東京再発見!

各地域の展望スポットから見える景色

社団法人東京都宅地建物取引業協会のご案内



マイホームを取得! 今年ならではのメリットって?

マイホームを今年中に取得した場合、

いくつかの大きなメリットがあります。具体的には

- ①親等からの住宅取得資金贈与は1,500万円まで非課税
- ②住宅ローン控除の最大控除額が500万円
- ③住宅エコポイントの対象となる
- ④【フラット35】Sの金利が有利
などです。



[監修] 落合会計事務所 税理士・CFP 落合孝裕

●マイホームを取得! 今年ならではの4つのメリット



平成22年12月31日
までの贈与なら



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)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



*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。

平成22年12月31日
までの入居なら



一般住宅の場合、住宅ローン控除の最大控除額が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21～22年は減税額が過去最大幅になっています。

平成22年入居の場合の減税額は右の表のとおりで、一般住宅の場合、最大で500万円(10年間の合計、長期優良住宅の場合は600万円)の税金が安くなります。平成20年と平成22年で一般住宅に入居した場合を比較すると、減税額合計は平成20年入居なら最大で160万円でしたが、平成22年入居なら前述のように最大で500万円で、3倍以上の差が生じるこ

になります。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22年	5,000万円	10年間	1.0%	500万円
平成23年	4,000万円			400万円
平成24年	3,000万円			300万円
平成25年	2,000万円			200万円

*「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22年12月31日
までの建築着工なら



住宅エコポイントの対象に。最大30万ポイント(30万円程度)

*平成23年度予算等で延長することが検討されています。

住宅エコポイントは、環境に配慮した新築やリフォームを行った場合、商品券をはじめとしたさまざまな商品と交換ができるポイントを付与する制度です。

平成21年12月8日～平成22年12月31日に建築着工した新築、平成22年1月1日～平成22年12月31日に工事着手したリフォームが対象となります。

エコ住宅の新築の場合、1戸あたり30万ポイントが付与され、エコリフォームの場合、リフォームの内容に応じてポイントが付与されます(ただし1戸あたり30万ポイントを限度)。1ポイント1円程度に相当し、商品券・プリペイドカード、地域振興に資

するもの(地域商品券、地域産品等)、省エネ・環境配慮に優れた商品に交換することができます。

原則として住宅の所有者がポイントの発行・交換申請を行いますが、工事施工者等による代理申請もできます。法人が賃貸住宅を経営している場合などは、法人もポイント申請できます。分譲マンションのリフォームの場合、管理組合が申請者となることもできます。

申請窓口は、下記ホームページで検索することができます。さらに詳しい内容についても、下記ホームページをご参照ください。

URL <http://jutaku.eco-points.jp/>

平成22年12月30日
までの申込みなら



【フラット35】S 当初10年間の金利を1.0%引下げ

*平成23年度予算等で延長することが検討されています。

住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)が取扱っている住宅ローン【フラット35】には、省エネルギー性などで優れた住宅を取得する場合に、借入金利を一定期間引下げる【フラット35】Sという制度があります。

この【フラット35】Sの金利が現在、当初10年間、通常の【フラット35】より1.0%引下げられています(これまでは0.3%引下げ)。平成22年12月30日までの申込み分が対象となります。

さらに所定の条件を満たした場合、20年間の金利が引下げられる制度(当初10年間1.0%引下げ、11年目以降20年目まで0.3%引下げ)もあります。

なお、【フラット35】Sは、住宅金融支援機構と提携した多くの銀行・金融機関が取扱っています。

●5,000万円・期間35年・金利3%の住宅ローンを借入れた場合

【フラット35】Sなら…	【フラット35】Sでない…
▼	▼
毎月の返済額は→	毎月の返済額は→
当初10年間 約16.6万	当初10年間 約19.3万円
11年目以降 約18.6万円	11年目以降 約19.3万円
返済総額は→7,547万円	返済総額は→8,082万円

*元利均等返済、ボーナス割合は0とする。

*【フラット35】Sの場合、当初10年間の金利は2%、11年目以降は3%になるとする。