

TAKKEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の住生活提案誌 vol.4



- p4 マイホーム購入、税金面で有利になることって？
- p5 住まいの耐震と重要事項説明について
- p6 特別企画・賃貸住宅の契約更新料について
- p6 東京都宅建協会／保証協会主催・都民公開セミナーのご案内
- p7 東京都の木・イチョウが楽しめるスポット
- p8 社団法人 東京都宅地建物取引業協会のご案内
- p8 ハトマークフェアプレーカップを開催

p2 **あなたは持家派？
それとも賃貸派？**

2011 autumn

マイホーム購入、税金面で有利になることって？

マイホームを購入した場合、
今なら税金が軽減される特例措置が
いくつも設けられています。
具体的にみてみましょう。



[監修] 落合会計事務所 税理士・CFP 落合孝裕

1

住宅ローン減税 最大で一般住宅なら400万円、 認定長期優良住宅なら600万円

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、所得税や住民税が減税されます。

減税額は下表のとおりで、平成23年に一般住宅に入居の場合は最大で合計400万円、認定長期優良住宅*の場合は最大で600万円の税金が安くなります。なお、最大控除額は毎年少しずつ減額されることになっています。

●所得税の住宅ローン控除額(控除期間は10年)

住宅の種類 居住年	一般住宅の場合			認定長期優良住宅の場合		
	控除対象 借入限度額	毎年の控除率	最大控除額 (10年の合計)	控除対象 借入限度額	毎年の控除率	最大控除額 (10年の合計)
平成23年	4,000万円	1.0%	400万円	5,000万円	1.2%	600万円
平成24年	3,000万円		300万円	4,000万円	1.0%	400万円
平成25年	2,000万円		200万円	3,000万円		300万円

*「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

2

親等からの住宅取得資金贈与は 1,000万円まで非課税!



贈与税は他の税金に比べて税率が高いのですが、平成23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、1,000万円まで贈与税が非課税となります。基礎控除の110万円と合わせると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。

さらに、贈与の翌年3月15日までに住宅が建築されるのであれば、土地取得契約に建築条件がなくても、土地取得資金についても1,000万円の非課税が適用されます。

3

取得時の税金 印紙税、登録免許税、 不動産取得税が軽減

マイホーム取得時には次の税金がかかりますが、これらは現在、特例措置で所定の要件を満たせば軽減されることになっています。

- ①**印紙税**…不動産の売買契約書、建物の建築請負契約書、ローン借入れの金銭消費貸借契約書等で課税され、収入印紙を貼付します。
- ②**登録免許税**…不動産を購入したときの所有権の移転登記や、住宅ローンを組んだときの抵当権の設定登記で課税されます。
- ③**不動産取得税**…土地や建物の購入や、建物の建築などで不動産を取得したときに課税されます（相続による取得の場合は課税されません）。

4

保有時の税金 固定資産税、 都市計画税が軽減

マイホーム保有時には次の税金がかかりますが、これらについても現在、特例措置で所定の要件を満たせば軽減されることになっています。

- ①**固定資産税**…固定資産とは土地、家屋、償却資産を総称したもので、その所有者に課税されます。東京都は都税として課税しています。
- ②**都市計画税**…都市整備などの費用に充てるための目的税で、原則として市街化区域内に所在する土地・家屋の所有者に課税されます。

住まいの耐震と重要事項説明について

[監修] 深沢綜合法律事務所 弁護士 大桐代真子

住まい の 情報

東日本大震災の影響で、住まいの耐震が大きくクローズアップされています。

マイホームを購入する場合はもちろん、賃貸住宅に入居する場合も、不動産会社は契約前に、専門家である宅地建物取引主任者が重要事項説明書を指し示しながら、お客さまに重要事項説明をしなければならないことになっています。この重要事項説明に、平成18年から「耐震診断の有無」の説明が追加されています。

具体的には、その物件が昭和56年(1981年)5月31日以前に建築確認を受けた建物である場合、①耐震診断の有無(耐震診断をしているかどうか)、②その結果はどうだったか、をお客さまに伝えなければなりません。

昭和56年6月1日以降に建築確認を受けた建物については、特に規定はありません。これは、建築基準法(施行令)の改正で新しい耐震基準(いわゆる新耐震基準)が施行されたのが昭和56年6月1日からで、この日以降に建築確認を受けた建物につい

ては新耐震基準が適用されているからです。新耐震基準は、「震度5強程度の地震が起きても建物にほとんど損傷が生じない」「震度6強から震度7程度でも人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じない」ということを目標としています。

したがって、耐震の観点から住まいを選ぶ場合、①その建物が昭和56年6月1日以降に建築確認を受けているか、②建築確認日がそれ以前の場合は耐震診断を受け、問題がないという結果になっているか、がポイントとなります。

ただし、建築確認日が昭和56年6月1日以降であっても、宅地建物取引主任者は知っている事実については、お客さまに告知しなければならないので、気になる部分については、重要事項説明時にきちんと説明を受けるようにしましょう。

なお、東京都および各市区町村は、耐震診断や耐震補強の助成事業を実施しています。詳しくは、下記ホームページをご参照ください。