

# マイホームがますます 購入しやすくなりました

平成24年度税制改正で、税金面ではマイホームがますます買いやすくなりました。住宅エコポイントや【フラット35】の金利優遇など、制度面でも今、マイホームを取得すると有利になるので、検討してみる価値はあります。



## 1

### 住宅取得資金の贈与一頭金の準備に活用できる！ 24年については1,000万円までの贈与が非課税 省エネ・耐震住宅なら1,500万円まで非課税

直系尊属(父母・祖父母)から住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度が、平成24年度税制改正で右表のとおり拡充され、適用期限が平成26年12月31日まで延長されます。

平成24年については、一般住宅は1,000万円までの贈与が非課税となり、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅の場合は非課税枠がさらに大きくなり、1,500万円までの贈与が非課税となります。平成25年、26年は非課税枠が小さくなります。

贈与税の非課税枠を活用することで頭金の準備ができ、マイホームの購入がしやすくなります。

#### ●住宅取得資金の贈与税の非課税枠

贈与を受けた年	省エネルギー性・耐震性を備えた住宅	左記以外の住宅
平成24年	1,500万円	1,000万円
平成25年	1,200万円	700万円
平成26年	1,000万円	500万円

※東日本大震災の被災者については、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅については、25年、26年の贈与についても1,500万円まで非課税、それ以外の住宅については、25年、26年の贈与についても1,000万円まで非課税。  
※贈与を受ける者の合計所得金額が2,000万円以下であることや、住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下(東日本大震災の被災者を除く)等の要件を満たす必要がある。

## 2

### 各種特例の適用期限の延長—マイホーム関連の税金が軽減！ 固定資産税、不動産取得税、登録免許税 etc.

不動産は取得時、保有時、譲渡時に税金がかかりますが、住宅、とくにマイホームについては、それらの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。

毎年の税制改正では、それらの特例を延長するかどうか焦点になりますが、平成24年度税制改正でも、ほとんどの特例措置が延長されました。

マイホーム関連では現在、特例措置で右のような税金が軽減されます。

#### ●マイホーム関連の税金で特例措置で軽減されるもの

- ① マイホームを購入したときに課税される  
「印紙税」「登録免許税」「不動産取得税」
- ② マイホームを保有しているときに課税される  
「固定資産税」「都市計画税」
- ③ マイホームを売ったとき、買換えたときに課税される  
「所得税・住民税(譲渡所得)」

※特例措置の適用を受けるためには、一定の要件を満たす必要がある。





### 3 住宅ローン減税—所得税が軽減！ 24年は最大で一般住宅なら300万円 認定長期優良住宅等なら400万円

平成24年、25年についても、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、一定の要件を満たせば住宅ローン控除が適用され、所得税が(場合によっては住民税も)、減税されます。減税額は下表のとおりで、平成24年に一般住宅に入居の場合は最大で合計300万円、認定長期優良住宅\*等の場合は最大で400万円の税金が安くなります。平成25年は、最大控除額が少なくなります。  
\*「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

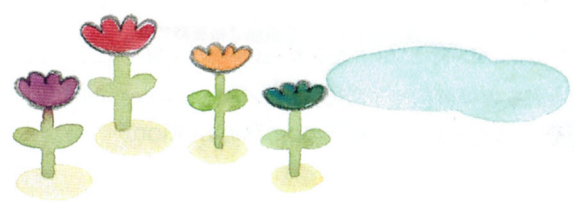
●所得税の住宅ローン控除額(控除期間は10年)

住宅の種類	一般住宅の場合			認定長期優良住宅等の場合		
	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)
居住年						
平成24年	3,000万円	1.0%	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

### 4 相続時精算課税制度—贈与税選択より有利！ 住宅取得等資金の贈与の場合は親が65歳未満でも可

親から贈与を受けた場合、年間で110万円を超えると贈与税が課税されますが、親が65歳以上、子供が20歳以上なら「相続時精算課税制度」を選択することができます。この制度を選択した場合、2,500万円までの贈与であれば、その時点で贈与税が課税されず、相続時に相続税として税金が精算課税されることになります。贈与税は相続税よりも税率が高いので、一般的なケースであれば、この制度を選択したほうが税金は少なくなります。

さらに特例で、住宅取得資金については、贈与者である親の年齢が65歳未満でも可になっています。この特例が、平成24年度税制改正で平成26年12月31日まで3年延長されました。



### 5 復興支援・住宅エコポイント 24年5月1日から予約制に

昨年実施された住宅エコポイントが、「復興支援・住宅エコポイント」という名称で再開されました。一定の要件を満たすエコ住宅を新築またはリフォームされた方に、ポイントを発行する制度です。ポイントは、復興支援商品やエコ商品と交換することができます。発行されるポイント数は、新築の場合、東日本大震災の被災地は1戸あたり300,000ポイントで、その他の地域は1戸あたり150,000ポイントです(太陽熱利用システムを設置した場合、それぞれ20,000ポイントを追加)。エコリフォームの場合、工事等内容に応じて2,000~100,000ポイント(1戸あたり300,000ポイントを上限)となっています。

平成24年5月1日から予約制度が導入されます。詳しくは、復興支援・住宅エコポイントのホームページをご参照ください。

●復興支援・住宅エコポイント

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

### 6 【フラット35】S 一定期間の金利を引下げ

(詳しくはP5参照)



# マイホーム、どうして購入しやすくなったの？

9つのポイント



## Point 1 贈与税が無税に

贈与税は税率が高いので、通常は税額が大きくなります。ところが、住宅取得資金の贈与については一定の非課税枠があるので、有利です。平成24年については、父母・祖父母から住宅取得資金の贈与を受ける場合、一般住宅の場合は1,000万円までの贈与、省エネルギー性・耐震性を備えた住宅の場合は1,500万円までの贈与が非課税となります。

### ●通常の贈与

父母や祖父母から1,000万円の贈与を受ける。

→ 贈与税は 231万円

### ●住宅取得資金の贈与

平成24年に父母や祖父母から住宅取得資金として1,000万円の贈与を受ける。

→ 贈与税は 0円

(一定の要件を満たす必要あり。P2参照)

## Point 2 平成24年がもっとも有利

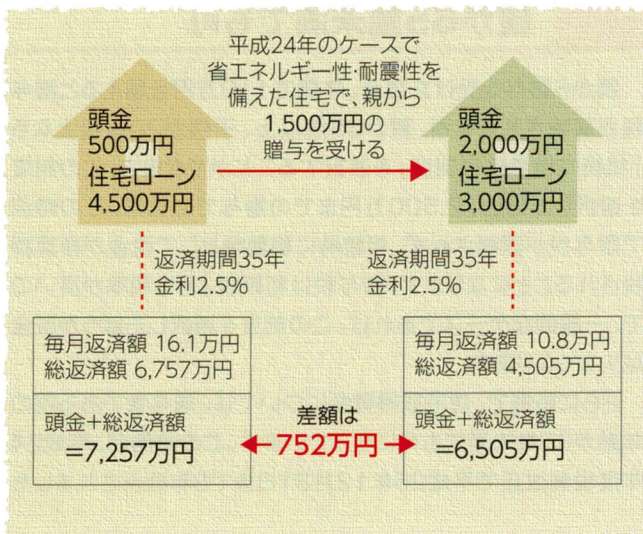
住宅取得資金の贈与の非課税枠は、平成24年は一般住宅の場合で1,000万円(省エネルギー性・耐震性を備えた住宅の場合は1,500万円)ですが、平成25年は700万円(同1,200万円)、平成26年は500万円(同1,000万円)で、次第に小さくなります。税金面では、平成24年にマイホーム取得資金の贈与をするのが有利です。

## Point 3 土地先行取得の場合も可

昨年(平成23年)の税制改正で、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贈与税の非課税が適用されることになりました。したがって、土地を先行取得する場合も、贈与税の非課税枠を利用することが可能です。

## Point 4 返済シミュレーション結果は？

仮に、5,000万円のマイホームを購入し、手持ちの500万円を頭金として、残りの4,500万円で住宅ローンを組んだとします。返済期間35年・金利2.5%(元利均等返済、ボーナス返済割合なし)とすると、毎月返済額16.1万円、総返済額6,757万円(頭金と合わせると7,257万円)となります。これが、平成24年のケースで省エネルギー性・耐震性を備えた住宅で、親から1,500万円の贈与を受け、手持ちの500万円と合わせて2,000万円を頭金として、残りの3,000万円で住宅ローンを組んだとします。返済期間35年・金利2.5%(同)とすると、毎月返済額10.8万円、総返済額4,505万円(頭金と合わせると6,505万円)となります。毎月の返済はかなりラクになり、総返済額と頭金の合計額は約750万円少なくなります。



※元利均等返済、ボーナス返済割合なし。返済額は概算額です。  
※住宅ローンシミュレーションは、下記のホームページで試算することができます。

●住宅金融支援機構【フラット35】ローンシミュレーションHP

URL <http://www.flat35.com/simulation/>





## Point 5 相続時精算課税制度を併用

住宅取得資金の贈与税の非課税枠に加えて、相続時精算課税制度を併用することができます(P3参照)。そうすれば、さらに2,500万円までの贈与であれば贈与税は課税されません[ただし、贈与税の非課税枠分については将来も非課税ですが、相続時精算課税制度分については、相続時(贈与者が亡くなったとき)に相続税で精算されることになります]。この相続時精算課税制度は、住宅取得資金以外の場合は、65歳以上の親から20歳以上の子供への贈与であることが要件となっていますが、住宅取得等資金の場合は特例で、親の年齢制限なし、ということになっています。この特例が、今回の改正で3年延長されたので、検討する価値はあるでしょう。

## Point 6 有利な特例措置が延長に

不動産は取得時、保有時、譲渡時に税金がかかりますが、住宅、とくにマイホームについては、それらの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。固定資産税、不動産取得税、印紙税、登録免許税、その他で特例措置があり、税制改正のたびに存続するか、廃止するかが議論されています。現段階では、ほとんどの特例措置が延長されているので、税金面では、その間にマイホームを取得したほうが有利だといえます。

## Point 7 住宅ローン減税

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、一定の要件を満たせば住宅ローン控除が適用され、所得税等が減税されます(P3参照)。平成24年に一般住宅に入居の場合は最大で300万円(10年間の合計額)、認定長期優良住宅等の場合は最大で400万円(同)の税金が安くなります。

## Point 8 住宅エコポイント

一定の要件を満たすエコ住宅を新築またはリフォームした場合、申請すれば「復興支援・住宅エコポイント」が発行されます(P3参照)。ポイントは、さまざまな商品と交換することができ、発行されるポイント数は、東京都で新築した場合、1戸あたり150,000ポイント(太陽熱利用システムを設置した場合、20,000ポイントを追加)となっています(1ポイント=1円換算)。

## Point 9 金利が有利な【フラット35】S

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、省エネルギー性や耐久性に優れた住宅を取得される場合に、借入金利を一定期間引下げる【フラット35】Sエコ、【フラット35】Sベーシック、という制度があります。一定期間の金利が要件に応じて引下げられます。詳しくは、【フラット35】のホームページをご参照ください。なお、【フラット35】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。

●住宅金融支援機構【フラット35】ホームページ

URL <http://www.flat35.com/>