

# TAKKEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の住生活提案誌 vol.7

2013 Spring



TOKYO 2020  
CANDIDATE CITY

マイホームと税金 (2013年度税制改正) P2

賃貸住宅Q&A—「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」から P6

わが家の防災対策—家具類の転倒・落下・移動を防止しよう! P8

各自治体のコミュニティバスに乗ってみよう P10

不動産無料相談所のご案内 P12



# 2013年度税制改正 マイホームと税金

2013年度税制改正大綱で、住宅ローン減税をはじめとする  
マイホーム関連の減税措置が決まりました。

リフォーム関連の減税、その他の税金についての  
特例措置の延長等も実施されることになります。

\*本内容は2013年度税制改正大綱に基づくものです。2013年度税  
制改正大綱は2013年3月1日現在では、あくまでも改正案ですが、  
政治情勢に大きな変動がない限り、近いうちに成立する見込みです。

[監修] 落合会計事務所 税理士・CFP 落合 孝裕



## 住宅ローン減税の拡充

消費税率引上げに伴う税負担増を緩和

消費税の税率が、2014年4月1日から8%に、さらに2015年  
10月1日から10%に引上げられる予定です。引上げに伴う税負  
担を緩和するため、2013年度税制改正大綱で、住宅ローン減税  
を来年から4年間延長し、控除額も拡大されることになりました。

住宅ローン減税(正式には「住宅借入金等特別控除」とい  
うのは、住宅ローンを利用してマイホームを購入した場合に、一定  
期間にわたって、住宅ローンの年末残高に応じて一定割合を、  
所得税から控除してくれる制度です。

控除額は図表1のとおりです。2014年4月から、10年間の控  
除額合計は最大で400万円(長期優良住宅、低炭素住宅\*の場  
合は最大で500万円)になります。

また、住宅ローン減税は、所得税が少ないため控除額を全額  
控除できなかった場合は、残りを住民税からも控除することがで  
きます。ただし、現在は控除上限額が9万7,500円と定められて  
います。これが、消費税率が8%となる2014年4月1日から13万  
6,500円に拡充されます。それでも控除額を使い切れない場合  
は、消費税増税後に現金の給付措置を導入することが検討され  
ています。

住宅ローン減税と消費税率アップの関係のイメージは、図表  
2のとおりです。

\*長期間の使用に耐えられる一定の住宅性能と維持管理の計画につ  
いて、国が定める基準をクリアした住宅は「長期優良住宅」として認定を  
受けることができます。また、省エネルギー性に優れ、低炭素化に資す  
る措置が講じられ、国が定める基準をクリアした住宅は「低炭素住宅」  
として認定を受けることができます。

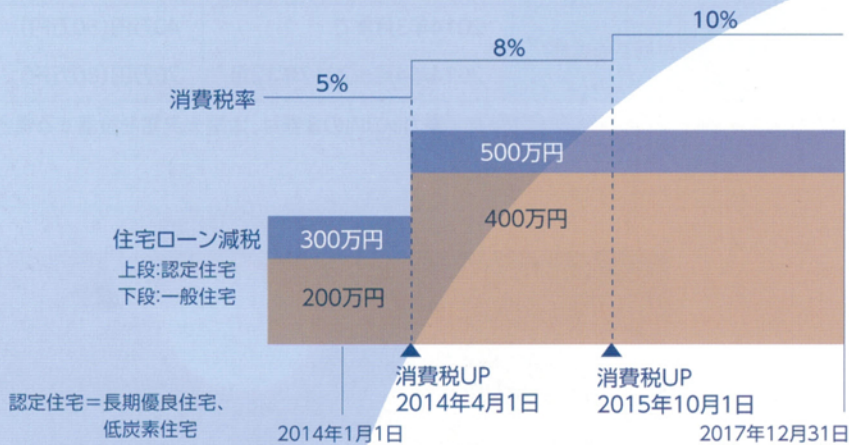
図表1●住宅ローン減税による控除額

入居年	控除対象借入限度額	毎年の控除率	控除期間	最大控除額(10年間の合計)	住民税からの控除上限額
2013年中～2014年3月	2,000万円(※1)	1%	10年	200万円(※1)	9万7,500円
2014年4月～2017年12月	4,000万円(※2)	1%	10年	400万円(※2)	13万6,500円

(※1)長期優良住宅、低炭素住宅の場合は控除対象借入限度額3,000万円、最大控除額300万円  
 (※2)長期優良住宅、低炭素住宅の場合は控除対象借入限度額5,000万円、最大控除額500万円



図表2●住宅ローン減税と消費税率アップの関係のイメージ



マイホーム購入と消費税



マイホームを購入した場合、消費税が課税されますが、住宅価格すべてに課税されるわけではありません。住宅価格には、建物価格と土地価格が含まれているのですが、消費税がかかるのは、このうちの建物価格だけです。土地価格には消費税は課税されません。

仮に、購入したマイホームが、土地3,000万円、建物2,000万円だったとします。消費税額は次のようになります。

2013年中～2014年3月 2,000万円×5% → 消費税 100万円

2014年4月～2015年9月 2,000万円×8% → 消費税 160万円

2015年10月～ 2,000万円×10% → 消費税 200万円





## リフォーム減税

耐震改修、省エネルギー改修、バリアフリー改修等のリフォーム工事を行った場合、一定の要件を満たせば工事費等の10%を所得税から控除できる特例措置があります(ただし、最大控除額が決められている)。

この最大控除額を2014年4月から図表3のとおり引上げたくえて、適用期限が2017年末まで延長されます。太陽光発電を設置する場合の省エネルギー改修工事は、最大控除額がさらに引上げられました。

ローンを利用してリフォームを行う場合、一定の要件を満たせば、ローン残高の一定割合を所得税から控除できる特例措置があります。これの最大控除額を2014年4月から図表4のとおり引上げたくえて、適用期限が2017年末まで延長されます。

図表4●リフォーム減税(ローン利用の場合)

居住年	省エネ・バリアフリー 工事対象限度額	控除率	最大控除額 (5年間)
	その他 工事対象限度額		
2014年3月まで	200万円	2%	60万円
	800万円	1%	
2014年4月～ 2017年12月	250万円	2%	62.5万円
	750万円	1%	

図表3●リフォーム減税(自己資金の場合)

	居住年	最大控除額
1 耐震改修工事 【4年延長】	2014年3月まで	20万円
	2014年4月～2017年12月	25万円
2 省エネルギー改修工事 【5年延長】	2014年3月まで	20万円(30万円)
	2014年4月～2017年12月	25万円(35万円)
3 バリアフリー改修工事 【5年延長】	2014年3月まで	15万円
	2014年4月～2017年12月	20万円
1+2+3を併用する場合	2014年3月まで	40万円(50万円)
	2014年4月～2017年12月	70万円(80万円)

※カッコ内の金額は、太陽光発電を設置する場合





## 住宅ローンを組まずに 現金でマイホームを購入する 場合も減税に

住宅ローンを組まずに現金でマイホームを購入する場合の減税(いわゆる投資型減税)についても、図表5のとおり拡充のうえ、適用期限が2017年末まで延長されます。

図表5●住宅ローンを組まずに現金でマイホームを購入する場合の控除額

入居年	対象住宅	控除対象 限度額	控除率	最大控除額
2013年中～ 2014年3月	長期優良住宅	500万円	10%	50万円
2014年4月～ 2017年12月	長期優良住宅 低炭素住宅	650万円	10%	65万円

※2014年4月から2017年12月までの措置として、対象住宅に低炭素住宅を追加



## 適用期限を迎える 各種税制特例措置の 延長

マイホームを購入したとき、消費税のほかに、印紙税、登録免許税、不動産取得税等の税金が課税されます。

- ・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。
- ・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。
- ・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)。

これらの税金は特例で軽減措置が設けられています。

今回の税制改正では、登録免許税については特例措置の期間が2年間延長されました(住宅に係る所有権保存登記=本則0.4%→0.15%、同所有権移転登記=本則2%→0.3%、同抵当権設定登記=本則0.4%→0.1%、土地に係る所有権移転登記=本則2%→1.5%)。

印紙税については特例措置の期間が5年延長されるとともに、図表6のとおり税率がさらに引下げられました。



図表6●印紙税の引下げ

契約金額		2014年 3月まで	2014年 4月から
不動産の譲渡	建設工事の請負		
10万円超50万円以下	100万円超200万円以下	400円	200円
50万円超100万円以下	200万円超300万円以下	1,000円	500円
100万円超500万円以下	300万円超500万円以下	2,000円	1,000円
500万円超1,000万円以下		1万円	5,000円
1,000万円超5,000万円以下		1万5,000円	1万円
5,000万円超1億円以下		4万5,000円	3万円
1億円超5億円以下		8万円	6万円
5億円超10億円以下		18万円	16万円
10億円超50億円以下		36万円	32万円
50億円超		54万円	48万円