

# TAKKEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の住生活提案誌 vol.8



TOKYO 2020  
CANDIDATE CITY



2013 Autumn

- P6 「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン」から
- P8 地震対策一家具類の転倒・落下・移動防止
- P10 東京を楽しく走ろう! ランニングスポット
- P12 不動産無料相談所のご案内

P2 知っておきたい! 住宅ローン減税 Q&A

マイホーム購入前に知っておきたい!

# 住宅ローン減税 Q&A

消費税増税に伴い、住宅ローン減税の内容が変更・拡充され、少し複雑になります。そこで、マイホーム購入前に知っておきたい住宅ローン減税について、そのポイントと消費税増税との関連などを、みておきましょう。

[監修] 落合会計事務所 税理士・CFP 落合 孝裕



※ここで記載している内容は、消費税の税率が当初の予定通り、2014年4月1日から8%に、さらに2015年10月1日から10%に引上げられることを前提に記しています。



## Deduction of Housing Loan

### Question

## 住宅ローン減税って何? 減税を受けるための要件は?

住宅ローン減税(正式には「住宅借入金等特別控除」。「住宅ローン控除」と呼ばれることもある)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(ケースによっては住民税からも控除される。次ページのQuestion3参照)。

住宅ローン減税を受けるための要件は、図表1のとおりです。

図表1●住宅ローン減税を受けるための要件(一般住宅の場合)

対象者	居住する家屋を新築・取得等した者 (合計所得金額3,000万円以下)
控除対象	次の住宅借入金等(期間10年以上)の年末残高 (1) 住宅の新築・取得 (2) 住宅取得とともに供する敷地の取得 (3) 一定の増改築等
控除対象住宅	主として居住の用に供すること。 (1) 住宅の新築…床面積50㎡以上 (2) 新築住宅の取得…床面積50㎡以上 (3) 既存住宅の取得 ① 床面積50㎡以上 ② 築後20年以内(耐火建築物は25年以内)または一定の耐震基準に適合するものであること

## Question

# マイホームを購入した場合、消費税は課税されるの？

マイホームを購入した場合、消費税が課税される取引と課税されない取引があります。

消費税の課税対象となる取引は、「事業者が事業として対価を得て行う資産の譲渡」ですが、一戸建てであってもマンションであっても、不動産会社やデベロッパーなどの事業者からマイホームを購入する場合は消費税が課税されます。ところが個人間の取引で住宅を購入する場合は、売主が事業者ではないので消費税は課税されません。また、個人間の場合でも不動産会社などによる仲介があった場合は、不動産自体には消費税は課税されませんが、不動産会社に支払う仲介手数料には消費税が課税されることになります。

つまり、新築住宅の場合は通常、売主は事業者なので消費税が課税されますが、中古住宅の場合、売主は個人であることが一般的なので、非課税となるケースが多いといえます。

また、新築住宅等で消費税が課税される取引でも、住宅価格すべてに消費税が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、消費税が課税されるのは、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、購入した新築住宅が、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。 **土地3,000万円**



- 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

## 住宅ローン減税による控除額はどれくらい？ 消費税率アップとの関係は？

## Question

消費税の税率は、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になっています。引上げに伴う税負担を緩和するため、2013年度法制改正で、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。

控除額は図表2のとおりです。消費税の税率アップ前の2014年3月までに入居した場合は、10年間の控除額合計が最大で200万円（長期優良住宅、低炭素住宅\*の場合は最大で300万円）になります。これが、2014年4月から入居した場合は、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、現在は住民税からの控除上限額は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。

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3のとおりです。

ただし、これらの控除額は消費税が課税される取引についての控除額です。Question2で説明したように、個人間の取引で中古住宅を購入するような消費税が課税されない取引の場合は、控除額が異なります。詳しくは、Question4をご参照ください。

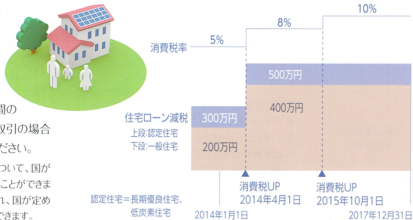
\*長期間の使用に耐えられる一定の住宅性能と維持管理の計画について、国が定める基準をクリアした住宅は「長期優良住宅」として認定を受けることができます。また、省エネルギー性に優れ、低炭素化に資する措置が講じられ、国が定める基準をクリアした住宅は「低炭素住宅」として認定を受けることができます。

図表2●住宅ローン減税による控除額（消費税が課税される場合）

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3●住宅ローン減税と消費税率アップの関係のイメージ



Question

## 消費税が課税されない取引の場合、住宅ローン減税額は？



Question2で説明したように、個人の売主から中古住宅を購入する場合などは、消費税は課税されません。2013年度税制改正で住宅ローン減税が拡充されることになったのは、消費税の税率引上げに伴う税負担を緩和するための措置です。

したがって、そもそも消費税が課税されないケースの場合、消費税の影響がないので、控除額は消費税の税率アップ後も現状のままとなります。具体的には図表4のとおりです。

図表4●住宅ローン減税による控除額（消費税が課税されない場合）

入居年	借入対象 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～ 2017年12月	2,000万円	1%	10年	200万円 (※)	9万7,500円 (※)

(※)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



## 住宅ローン減税とは別に、低所得者向けの給付措置（すまい給付金）が実施されると聞きましたが…？

Question

「すまい給付金」制度は、消費税率引上げによる住宅取得者の負担を緩和するために導入を予定している制度です。この制度は、2013年6月26日に行われた与党合意に基づくものであり、今後、政府内において消費税引上げの判断も踏まえつつ、最終的な調整が行われる予定です。

住宅ローン減税は、支払っている所得税等から控除する仕組みであるため、収入が低い人ほど、その効果が小さくなります。「すまい給付金」制度は、住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十

分に及ばない収入層に対して、住宅ローン減税とあわせて消費税率引上げによる負担の軽減をはかるものです。このため、収入によって給付額が変わる仕組みとなっています。

2014年4月から2017年12月まで実施の予定で、「すまい給付金」を受け取るためには、給付申請書を作成し、確認書類を添付して申請することが必要になります。

対象となる住宅は、図表5のとおりです。消費税が課税されない取引の場合は、給付の対象にはなりません。

給付額は、図表6のとおりです。

図表5●すまい給付金の対象となる住宅

対象となる住宅の要件は、新築住宅と中古住宅で異なります。なお、現金取得の場合は、追加要件を満たす必要があります。

	新築住宅*1	中古住宅
住宅ローン 利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>●自らが居住する</li> <li>●床面積が50㎡以上</li> <li>●工事中の検査により品質が確認された次の住宅               <ul style="list-style-type: none"> <li>①住宅瑕疵担保責任保険に加入</li> <li>②建設住宅性能表示制度を利用 等</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●売主が「宅地建物取引業者」である</li> <li>●自らが居住する</li> <li>●床面積が50㎡以上</li> <li>●売買時等の検査により品質が確認された次の住宅               <ul style="list-style-type: none"> <li>①既存住宅売買瑕疵保険*3に加入</li> <li>②既存住宅性能表示制度を利用(耐震等級1以上に限る)</li> <li>③建設後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用</li> </ul> </li> </ul>
現金取得者の 追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>●フラット35Sの基準*2を満たす</li> <li>●50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点)</li> <li>●収入額の目安が650万円以下 (都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)</li> </ul>	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>●50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点)</li> <li>●収入額の目安が650万円以下 (都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)</li> </ul>

\*1 新築住宅は、工事完了後1年以内、かつ居住実績のない住宅 \*2 耐震性(免震住宅)、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性6可変性のいずれかに優れた住宅  
\*3 中古住宅の検査と保証がセットになった保険



図表6 ● すまい給付金の給付額

住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じ設定されています。収入額（都道府県民税の所得割額）によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額（千円未満切り捨て）が給付されます。

$$\text{給付額} = \text{給付基礎額} \times \text{持分割合} \leftarrow \text{建物の登記事項証明書（権利部）で確認します。}$$



収入額の目安（都道府県民税の所得割額）によって決定

収入の確認方法 / 市区町村が発行する課税証明書※1に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

※1 個人住民税の課税証明書。発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

■消費税率8%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	6.89万円超 8.39万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	8.39万円超 9.38万円以下	10万円

※2 神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが、所得割額が上表と異なります。詳しくは、すまい給付金制度のホームページ等をご確認ください。

■消費税率10%の場合

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超 525万円以下	7.60万円超 9.79万円以下	40万円
525万円超 600万円以下	9.79万円超 11.90万円以下	30万円
600万円超 675万円以下	11.90万円超 14.06万円以下	20万円
675万円超 775万円以下	14.06万円超 17.26万円以下	10万円

注 現金取得者の収入額（目安）の上限650万円に相当する所得割額は13.30万円です。

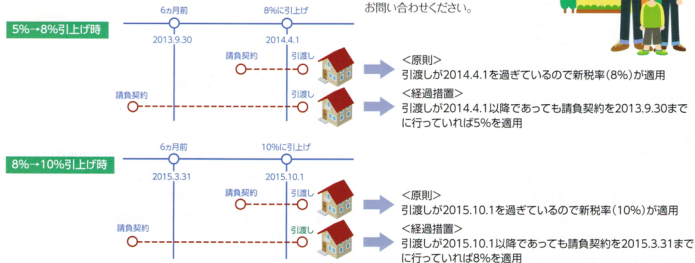
夫婦（妻は収入なし）および中学生以下の子どもが2人のモデル世帯において住宅取得する場合の夫の収入額の目安です。

## 請負契約でマイホームを取得する場合は、消費税率引上げに伴う経過措置があると聞きましたが…?

Question

マイホームを取得した場合、消費税は原則、引渡し日が2014年4月1日以降であれば8%、2015年10月1日以降であれば10%の税率が適用されますが、注文住宅等の請負契約については別途、経過措置が設けられ、図表7のとおりになっています。

図表7 ● 消費税率引上げに伴う請負契約に係る住宅等の経過措置



マンション等の分譲契約についても、注文者が壁の色またはドアの形状等について特別な注文を付すことができることとなっている場合には、請負契約と同様の経過措置が適用されます。

詳細については所管の税務署等に、お問い合わせください。

