

TAKKEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の住生活提案誌 vol.9



P2 マイホーム取得と税金

P4 賃貸住宅 よくある質問にお答えします

P6 東京都「木密地域不燃化10年プロジェクト」の概要

P7 わが街の特撮・アニメのヒーローたち

P8 不動産無料相談所のご案内

2014 Spring



マイホーム取得と税金

4月からの消費増税に伴い、住宅ローン減税の内容が変更・拡充されます。また、消費増税による住宅取得者の負担を緩和するために「すまい給付金」制度が導入されます。

【監修】落合会計事務所 税理士・CFP 落合 孝裕

マイホーム購入♥ 消費税が課税されるケースと 課税されないケース

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で行う資産の譲渡」です。したがって、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多いので、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ケースでも、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。

住宅ローン減税って何？ 減税による控除額はどれくらい？

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)。この控除額が、消費税が増税となる2014年4月から、消費税が課税される取引の場場合は拡大されることになりました。

消費税が課税される場合の控除額は図表1、消費税が課税されない場合の控除額は図表2のとおりです。

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。ただし控除上限額があり、これについても消費税が課税される場合は上限額がアップしました。

図表1●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
~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~	4,000万円 (※2)	1%	10年	400万円 (※2)	13万6,500円

図表2●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	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
2014年3月~ 2017年12月	2,000万円 (※1)	1%	10年	200万円 (※1)	9万7,500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
*長期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。

「すまい給付金」でマイホーム購入の負担がさらに軽減

「すまい給付金」は、消費税増税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。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、所定の要件を満たす必要があります。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3のとおりです。

詳しくは、「すまい給付金」のホームページをご参照ください。

●すまい給付金のホームページ **URL** <http://sumai-kyufu.jp/>

図表3●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、給付基礎額に登録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。

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

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 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。

収入額の目安は、扶養対象となる家族が1人(専業主婦、16歳以上の子供など)の場合をモデルに試算した結果です。

■消費税率10%の場合*3

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。

*3 2015年10月1日に消費税率が10%に引き上げられた場合のすまい給付金は、2015年6月26日に行われた与党合意を踏まえたものとする予定です。

2014年度税制改正(大綱)について

2014年度の税制改正大綱が2013年12月24日に閣議決定しました。大綱というのは、あくまで改正案ですが、通常国会で審議され、政治情勢に変動がない限り2014年3月末頃に成立する見込みです。

●財務省・税制改正の概要ホームページ **URL** http://www.mof.go.jp/tax_policy/tax_reform/outline/

不動産関連では、マイホーム購入時に税金が優遇される特例措置がいくつかありますが、これらの各種特例措置の適用期限が延長されています。詳しい内容については、財務省・税制改正の概要ホームページをご参照ください。