

TAKKEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の住生活提案誌 vol.11

住まいと税金
税制改正でマイホームが
購入しやすくなります P2



賃貸住宅 P4
契約時、入居中、退去時等の
注意点

東京の魅力再確認! P6
不動産無料相談所のご案内 P8

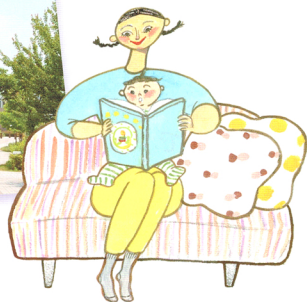
2015 Spring 50

税制改正でマイホームが購入しやすくなります

住まいと税金

2015年度税制改正大綱*で、マイホームが購入しやすくなる改正がいくつか盛り込まれました。主なものをピックアップして紹介します。

*2015年度税制改正大綱は2015年3月1日現在ではあくまでも改正案ですが、政治情勢に変動がない限り成立する見込みです。



1

住宅取得資金を贈与した場合の贈与税非課税制度の延長・拡充

親や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延長されます。非課税限度額は下表のとおりです。

贈与税は税率が高いため、通常は税額が大きくなります。仮に2015年に、親や祖父母から、これといった目的がなく、1,500万円の贈与を受けたとすると、贈与税額は366万円になります。ところが、これが住宅取得資金の贈与であれば(質の高い住宅の場合)、贈与税額は0になります。

●住宅取得資金を贈与した場合の贈与税の非課税限度額(※1)

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方(※2)	
	質の高い住宅(※3)	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅(※3)	左記以外の住宅(一般)
2015年			1,500万円	1,000万円
2016年1月～2016年9月			1,200万円	700万円
2016年10月～2017年9月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
2017年10月～2018年9月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
2018年10月～2019年6月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

※1 東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は、別に定められています。

※2 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得し、消費税が非課税となる方。

※3 「質の高い住宅」とは、①省エネルギー性の高い住宅(断熱等性能等級4または一次エネルギー消費量等級4)、②耐震性の高い住宅(耐震等級【構造躯体の倒壊等防止】2以上または免震建築物)、③バリアフリー性の高い住宅(高齢者配慮等級3級以上)、のいずれかの性能を満たす住宅。

2 住宅ローン減税の延長 所得税・住民税が減税

住宅ローン減税というのは、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。この制度が延長され、2019年6月末まで入居した場合に適用されます。

控除額は下表のとおりです。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、下表のようになっています。

●住宅ローン減税による控除額(2019年6月末までに入居の場合)

消費税率等	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
消費税率が8%または 10%の場合(※1)	4,000万円(※2)	1%	10年	400万円(※2)	13万6,500円
上記以外の場合(※1)	2,000万円(※3)	1%	10年	200万円(※3)	9万7,500円

※1 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る。売主が事業者ではなく、個人間の取引でマイホームを購入する場合は消費税は課税されない。

※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

※3 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

3 すまい給付金の延長 新築住宅だけでなく、中古住宅も対象

住宅を取得し、収入が一定以下の場合、「すまい給付金」を受け取ることができます*。この制度が、2019年6月入居の場合まで延長されることになりました。

給付額(消費税率8%の場合の給付額)は次のとおりです。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。

*消費税が課税されない住宅取得の場合は、給付の対象にはなりません。

●消費税率8%の場合の「すまい給付金」給付額(※1)

収入額の目安(※2)	給付額
425万円以下	30万円
425万円超475万円以下	20万円
475万円超510万円以下	10万円

※1 消費税率10%時の給付額についても与党合意されています。

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。

※2 実際の給付額は、市区町村が発行する課税証明書(住民税(都道府県民税)所得割額)に基づき決定されます。

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



相続税増税と 不動産の有効活用

相続税の基礎控除(相続税がかからない枠)が、2015年1月1日以降の相続から、下のようこれまでの6割に縮小されました。たとえば法定相続人が3人の場合、これからは相続財産が4,800万円を超えると相続税が課税される可能性があります。不動産を有効活用することで、相続税対策を行うことができるので、詳しくは専門家にご相談ください。

●相続税の基礎控除の縮小

改正前(2014年12月31日までの相続)：5,000万円+ (1,000万円×法定相続人の数)

改正後(2015年1月1日以降の相続)：3,000万円+ (600万円×法定相続人の数)

