

# TAKKEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の住生活提案誌 vol.12

マイホーム購入!  
これだけは知っておきたい

税金知識 P2 有利な制度 P4

賃貸住宅のトラブル Q&A P6

住まいの話題 ワンポイント情報 P8

東京の紅葉スポットを散策・堪能 P10

不動産無料相談所のご案内 P12



2015 Autumn





# マイホーム購入!

## これだけは知っておきたい 税金知識

マイホーム購入時に、知っていれば税金面で有利になる制度・特例がいくつかあります。主なものをピックアップして紹介します。

1

### 住宅取得資金を贈与された場合の贈与税の非課税制度

親や祖父母から住宅取得資金を贈与された場合、贈与税の非課税制度が利用できます。この贈与税の非課税制度が、2015年度税制改正で従来よりも拡充され、適用期限も2019年6月30日まで延長されました。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された場合の贈与税の非課税限度額（※1）

##### 質の高い住宅の場合（※2）

契約年	消費税率10%が適用される場合	左記以外の場合（※3）
2015年		1,500万円
2016年1月～2016年9月		1,200万円
2016年10月～2017年9月	3,000万円	1,200万円
2017年10月～2018年9月	1,500万円	1,000万円
2018年10月～2019年6月	1,200万円	800万円

##### 左記以外の住宅（一般）の場合

契約年	消費税率10%が適用される場合	左記以外の場合（※3）
2015年		1,000万円
2016年1月～2016年9月		700万円
2016年10月～2017年9月	2,500万円	700万円
2017年10月～2018年9月	1,000万円	500万円
2018年10月～2019年6月	700万円	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 「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以上）、②耐震性の高い住宅（耐震等級【構造体の倒壊等防止】2以上または免震建築物）、③（リニア）省エネルギー性の高い住宅（高齢者等配慮対策等級3以上）、のいずれかの性能を満たす住宅。

※3 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した場合のほか、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場合。

## 2 住宅ローン減税で、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。2015年度税制改正で、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が課税されない。

※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 相続時精算課税制度が選択できる

親や祖父母から贈与を受けた場合、通常は毎年、贈与税が課税されますが、親または祖父母が60歳以上、子供または孫が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ため、一般的なケースであれば、贈与税での課税よりも、この相続時精算課税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、住宅取得資金の贈与については、贈与者である親の年齢が60歳未満でも可になっています(2015年度税制改正で2019年6月30日まで延長されました)。

①の「住宅取得資金を贈与された場合の贈与税の非課税制度」にプラスして、相続時精算課税制度を併用することもできます。

### ● 住宅取得資金の贈与税の非課税制度と相続時精算課税制度を併用した場合のイメージ

#### 住宅取得資金の贈与税の非課税制度

2015年の場合

- ◆ 質の高い住宅なら → 1,500万円
- ◆ 一般住宅なら → 1,000万円

#### 相続時精算課税制度

2,500万円までの贈与であれば、その時点で贈与税は課税されない。

+

2015年の場合

- ◆ 質の高い住宅なら、4,000万円まで
  - ◆ 一般住宅なら、3,500万円まで
- 贈与税が課税されず、親や祖父母から住宅取得資金の贈与を受けることができる。

## 4 各種特例措置の適用期限延長

マイホームを購入した場合、何種類かの税金が課税されます。ただし、これらの税金には特例措置があり、一定の要件を満たせば税額が軽減されます。2015年度税制改正で、この特例措置が延長されました。

具体的には、登録免許税の軽減措置、不動産取得税の軽減措置、固定資産税の税負担調整措置等の適用期限が延長されます。