

TAKKKNEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の住生活提案誌 vol.13

住まいと税金

知っていると有利!

税制改正あれこれ P2



5  2016 Spring

賃貸住宅 Q&A
入居時、更新時、退去時の諸費用について P4

東京の新緑スポットを散策 P6

不動産無料相談所のご案内 P8

知っていると有利! 税制改正あれこれ

住まいと税金



2016年度税制改正大綱*では、
住まい関連の改正がいくつか盛り込まれました。

また、2015年度税制改正では、マイホームが購入しやすくなる改正が行われました。
主なものをピックアップして紹介します。

*2016年度税制改正大綱は2016年2月1日現在では改正案ですが、政治情勢に変動がない限り成立する見込みです。2015年度税制改正は、すでに法律となって成立しています。

[監修] 落合会計事務所 税理士・CFP 落合 孝裕

2016年度税制改正大綱

1 三世代同居改修工事に係る 住宅ローン控除、その他控除の創設

(1) 住宅の三世代同居改修工事等に係る住宅ローン控除の創設

2016年4月1日から2019年6月30日までの間に、住宅ローン等を利用して一定の三世代同居改修工事を行った場合には、所得税の特別控除が受けられるようになります。控除額は、年末住宅ローン残高(1,000万円を限度)について、下記(a)(b)の合計額で控除期間は5年です。増改築等に係る住宅ローン控除との併用はできません。

(a) 一定の三世代同居改修工事に係る工事費用(250万円を限度)に相当する住宅ローンの年末残高の2%〔「一定の三世代同居改修工事」とは調理室、浴室、便所、玄関のいずれかを増設する工事で、工事費用が50万円を超えるもの〕。

(b) (a)以外の住宅ローンの年末残高の1%。

(2) 既存住宅に係る三世代同居改修工事をした場合の 所得税額の特別控除の創設

2016年4月1日から2019年6月30日までの間に、一定の三世代同居改修工事等をして居住の用に供した場合、居住の用に供した年について、所得税額から一定の金額を控除することができます。上記(1)は控除期間が5年ですが、こちらの制度は居住の用に供した年の1年のみとなります。一定の金額とは、その工事費用相当額(250万円を限度)の10%です。(1)の住宅ローン控除との併用はできません。

2 空き家に係る譲渡所得の特別控除の創設

相続した一定の空き家を、2016年4月1日から2019年12月31日までに取壊したり、耐震リフォームをしたりして建物や土地を売却した場合、譲渡益から最大3,000万円を控除することができます。



2015年度税制改正

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。

● 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

※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(リアフリー性の高い住宅(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。

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2017年4月に、親や祖父から、20歳以上の子供や孫がこれといった目的がなく3,000万円の贈与を受けたとすると、贈与税額は1,035.5万円になります。ところが、これが住宅取得資金の贈与であれば(消費税率10%・質の高い住宅の場合)、贈与税額は0になります。

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

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

でに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

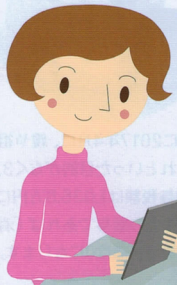
※1 不動産会社やデベロッパーなどの事業者からマイホームを購入する場合は消費税が課税される。売主が事業者ではなく、個人間の取引でマイホームを購入する場合は消費税が課税されない。

※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

賃貸住宅 Q&A

入居時、更新時、退去時の 諸費用について



賃貸マンションやアパートをこれから借りようとする方や、実際に借りている方から、よく寄せられる諸費用についての質問をピックアップしました。賃貸住宅を借りる際の参考にしてください。

Q 001 家賃

家賃について注意すべきことはありますか？

A1 家賃とはいうまでもなく、賃貸住宅を借りる際の賃借料のことで、通常は月額で表示されます。毎月、決められた額を、決められた方法で、決められた期日までに支払わなければなりません。なお、個人が賃貸住宅を借りる場合の家賃については、消費税は非課税です。

Q 002 敷金

敷金とは、どのようなお金ですか？
また「敷金0」という物件は問題ありませんか？

A2 敷金は、借主が賃料を滞納したり、借主が不注意等によって賃借物に対して損傷・破損を与えた場合等の損害を担保するために、借主から貸主に対して預け入れるものです。したがって退去時に、借主の不注意でどこかを破損していた場合、それによる損害額が敷金から差し引かれて返還されることになります。

ところが「敷金0」の物件だと、退去時に破損等が見つかった場合、預けているお金がないので損害額全額が新たに徴収されることになります。引越しの出費がかさむときに、さらに思わぬ出費が発生してしまうことになるので注意が必要です。

Q 003 火災保険料

賃貸住宅契約時に、
火災保険に加入しなければ
ならないのでしょうか？

A3 契約時に火災保険についての説明がまったくなかった場合、火災保険に加入する義務はありませんが、現在ではそれは極めて稀なケースといえていでしょう。契約時に火災保険に入ることが契約条件となっている場合が、ほとんどすべてといえていでしょう。もし、借りた人の不注意で失火し、アパートが全焼したとします。その人は大家さんに損害賠償しなければなりません。通常は、それだけのお金があるとは思われません。だから、保険に加入し、万一に備えざるをえないということになります。

火災保険は火災だけでなく、階下への水漏れなど日常的なアクシデントもカバーしてくれるプランが一般的になっています。これらの保険に加入しておけば、借主にもメリットがあり、安心できます。

