

TAKKEN

Total Adviser, Knowledge & Know-how, Excellent Navigator

宅建協会発行の住生活提案誌 vol.14

賃貸特集!

最近の不動産賃貸関連の 裁判例から

P2

P6 住まいと税金

P8 知っていますか? インспекションと瑕疵保険

P10 東京の秋の草花を鑑賞 散策



P12 不動産無料相談所のご案内



2016 Autumn

住まいと税金

消費税増税延期とマイホーム関連の税制を中心に



消費税の税率8%から10%への増税が、2019年10月まで延期されることになりました。
増税延期の影響で、住宅ローン減税や贈与税の非課税限度額等が、
どうなるかをみておきましょう。

それとともに、2016年度税制改正で創設された特例措置をみておきましょう。

*ここで記載した税制は、2016年8月1日現在のものです。今後、適用期限等が見直される可能性があります。

【監修】落合会計事務所 税理士・CFP 落合 孝裕

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。非課税制度の適用期限は、現段階では2019年6月30日までとなっています。非課税限度額は下表のとおりです。

贈与税は税率が高いので、通常は税額が大きくなります。

仮に2016年に、親や祖父母から、これといった目的がなく1,200万円の贈与を受けたとすると(子・孫は20歳以上とする)、贈与税額は246万円になります。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円になります。ぜひ、検討したい制度です。

● 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	非課税限度額
2016年1月～2017年9月	1,200万円
2017年10月～2018年9月	1,000万円
2018年10月～2019年6月	800万円

左記以外の住宅(一般)の場合

契約年	非課税限度額
2016年1月～2017年9月	700万円
2017年10月～2018年9月	500万円
2018年10月～2019年6月	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(高齢者等配慮対策等級3以上)、のいずれかの性能を満たす住宅。

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。この制度の適用期限は現段階では、2019年6月末までに入居した場合となっています。

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）

消費税課税の有無(※1)	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
消費税が課税される場合	4,000万円(※2)	1%	10年	400万円(※2)	13万6,500円
消費税が課税されない場合	2,000万円(※3)	1%	10年	200万円(※3)	9万7,500円

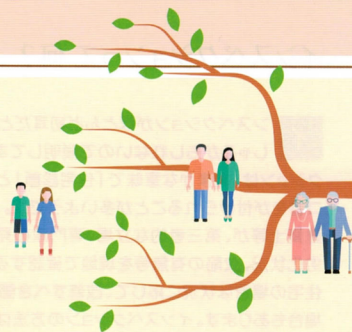
※1 不動産会社やデベロッパーなどの事業者からマイホームを購入する場合は消費税が課税される。

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

三世同居に対応した住宅リフォームを行う場合の特例措置の創設



2016年度税制改正で、三世同居に対応したリフォーム工事を行う場合に、税制上の特例措置が講じられました。具体的には、(1)リフォーム投資型減税(その年分のみ控除)、(2)リフォームローン型減税(5年間控除)、の2種類の特例措置があります。

ともに、**2016年4月1日から2019年6月30日までの間に**行う三世同居に対応したリフォーム工事で、キッチン、浴室、トイレまたは玄関のうち少なくとも1つを増設し、いずれが2つ以上が複数になる改修工事をした場合に、特例措置の対象となります。

(1) リフォーム投資型減税(その年分のみ控除)

その年の所得税額から、一定の金額を控除することができます。下記「(2)リフォームローン型減税(5年間控除)」の控除期間は5年ですが、こ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)リフォーム投資型減税(その年分のみ控除)

区分	限度額	最大控除額
耐震	250万円	25万円
バリアフリー	200万円	20万円
省エネ	250万円	25万円
三世同居	250万円	25万円

(2) リフォームローン型減税(5年間控除)

住宅ローン等を利用して三世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。控除額は下表のとおりです。年末住宅ローン残高の一定割合が所得税額から控除されます。

上記(1)(2)ともに、具体的には下表のように、これまで「バリアフリー」「省エネ」「耐震」等に対応したリフォーム工事を行う場合に減税が適用されましたが、これに「三世同居」対応工事が追加される形になります。

(2)リフォームローン型減税(5年間控除)

	区分	ローン残高上限	控除年	控除率
(a)	バリアフリー 省エネ 三世同居	250万円	1~5年	2.0%
	(a)以外	1,000万円		1.0%

※(a)+(b)の合計でローン残高の1,000万円を限度