

消費増税後の住宅税制等の改正について

従来より消費税の負担感の大きい「住宅」については、消費増税のタイミングに合わせて、税金を中心とした様々な税負担増の軽減対策が行われてきましたが、今号においては、この10月1日からの10%増税に合わせて改正された各種軽減策の内容について紹介させていただきます。

1. 住宅借入金等特別控除(住宅ローン控除)

2019年10月1日から2020年12月31日までの間に、消費税率10%が適用される住宅を購入した場合、住宅借入金特別控除の控除期間が3年間延長されます。

居住開始年	消費税率	期間	控除額	控除限度額
H26.4 ~R1.9	8%	10年	借入金年末残高×1%	40(50)万
	非課税	10年		20(30)万
R1.10 ~R2.12	8%	10年		40(50)万
	10%	1~10年目		40(50)万
		11~13年目	上記	40(50)万
	非課税	10年	借入金年末残高×1%	20(30)万
R3.1 ~R3.12	10%	10年	40(50)万	
	非課税	10年	20(30)万	

(※1)消費税率の「非課税」とは中古住宅購入のケース等、売主が個人である個人間売買で、消費税がかからない取引。

(※2)引渡ししが10月1日以降であっても、平成31年3月31日までに契約された住宅の消費税率は8%が適用されます。

(※3)11~13年目の控除額は①借入金年末残高×1%と②建物購入価格(税抜で上限が一般住宅4,000万円、認定住宅等5,000万円)×2%÷3のいずれか低い方の金額によります。

(※4)控除限度額の()内は認定長期優良住宅、認定低炭素住宅の場合の金額。

2. 住宅取得等資金の贈与税の非課税措置

直系尊属(父母・祖父母等)から、住宅用家屋の新築・取得・増改築に充てるための金銭の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置についても、以下の通り非課税金額の拡充が行われました。

【主な要件】

- ①受贈者が20歳以上の贈与者の直系尊属であり、なおかつ合計所得金額が2,000万円以下であること
- ②自ら居住するための住宅で床面積が50㎡以上240㎡以下

売買契約締結日	省エネ等住宅		一般住宅	
	税率10%	その他	税率10%	その他
H31.4~R2.3	3,000万	1,200万	2,500万	700万
R2.4~R3.3	1,500万	1,000万	1,000万	500万
R3.4~R3.12	1,200万	800万	700万	300万

(※1)省エネ等住宅とは、一定の耐震性能、省エネ性能、又はバリアフリー性能を有する住宅

(※2)「その他」とは、消費税率8%適用又は個人間売買で中古

住宅を購入した場合(上述1.住宅ローン控除(※1)参照)

本制度は最大3,000万円まで非課税枠の拡大が行われますが、**令和2年4月1日以降は非課税枠が半額以下に縮小されます**ので、利用を考えておられる場合にはその点にご留意ください。

3. すまい給付金

すまい給付金についても、**収入の目安額の上限の引上げと、給付基礎額の拡大**が行われました。

【制度の概要】

すまい給付金は、消費税率引き上げによる住宅取得者の負担を緩和するために創設した制度で、平成26年4月から令和3年12月までに引渡され入居が完了した住宅を対象に実施されます。

住宅ローン控除は、支払った所得税等から控除する仕組みのため、**収入額が低いほどその効果が小さくなります**。

すまい給付金制度は、**住宅ローン控除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併せて消費税率引き上げによる負担の軽減を図る制度です。

主な要件は下記の通りです。

- ①自らが居住すること
- ②床面積が50㎡以上
- ③第三者機関の検査を受けた住宅である

また、詳細は省略しますが、取得する住宅が新築住宅であるか中古再販住宅であるか、住宅ローンを利用しているか現金購入か、によっても追加要件等が生じてきますのでご注意ください(年齢要件、収入要件等)。

消費税率8%		消費税率10%	
収入額目安	給付基礎額	収入額目安	給付基礎額
425万以下	30万	450万以下	50万
~475万以下	20万	~525万以下	40万
~510万以下	10万	~600万以下	30万
		~675万以下	20万
		~775万以下	10万

(※1)給付額は給付基礎額×持分割合で算定しますので、複数人持分保有者がいる場合はその持分に応じた給付額となります。

(※2)収入は市町村が発行する課税証明書に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

4. 次世代住宅ポイント制度

税制度ではありませんが、増税の負担軽減対策として**次世代住宅ポイント制度**というものもあります。

こちらは、一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能等を満たす住宅や家事負担の軽減に資する住宅の新築・リフォームなどを行った場合に、様々な商品と交換できるポイントを発行する制度です。

ポイントは1ポイント1円相当で、**新築であれば最大35万ポイント、リフォームでも最大30万ポイント**貰えます。

ポイントの申請は2019年6月3日から遅くとも2020年3月31日、予算の執行状況に応じて締め切られることが考えられます。

上記の各税制と併せてご利用を検討されるとよいでしょう。