

住宅取得に係る消費税率の引上げと経過措置

1. 消費税率の引上げ

消費税率は現行の5%から8%、10%へ段階的に引上げられる予定です。住宅の場合、適用される税率は、引渡し時期によって判断されます。

▶ 平成26年4月1日以降の引渡しは8%

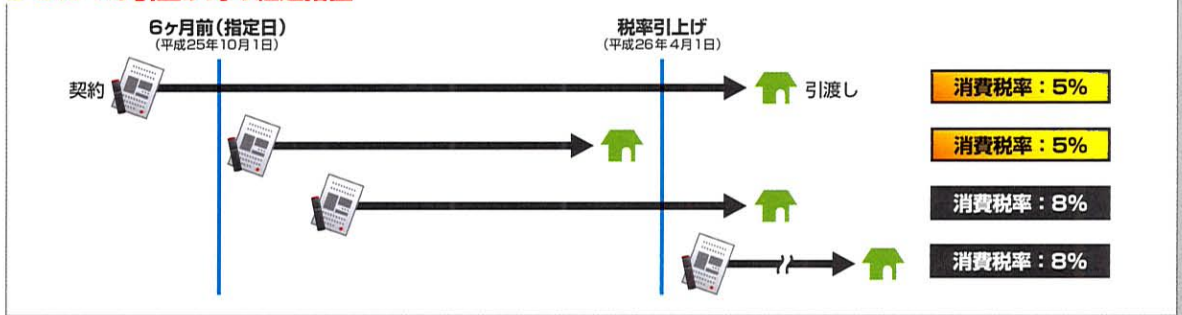
▶ 平成27年10月1日以降の引渡しは10%

2. 住宅に関する経過措置

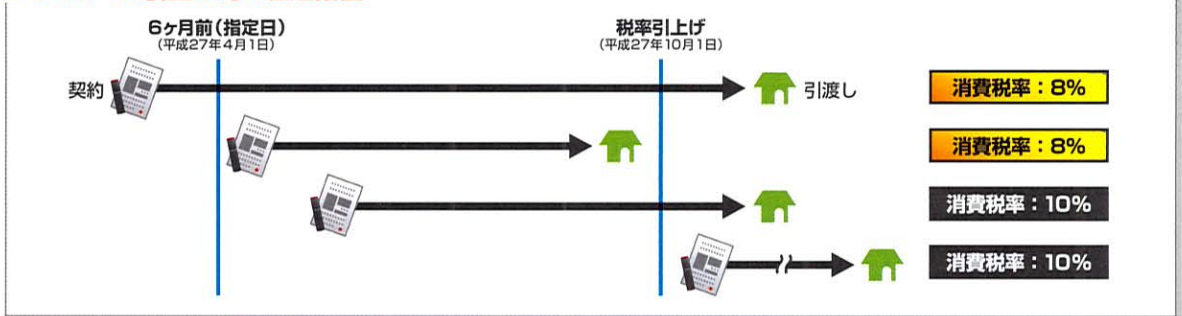
住宅は契約から引渡しまで長期間を要する場合が多く、例えば注文住宅であれば数ヶ月かかるのが通常です。

一方で、引渡し時期により消費税率が変わるとなると、安心して契約を締結することができません。そこで、6ヶ月前の指定日の前日までに契約したもののについては、仮に引渡し時期が税率引上げ以降になっても、引上げ前の税率を適用することとされています。

▶ 8%への引上げ時の経過措置



▶ 10%への引上げ時の経過措置



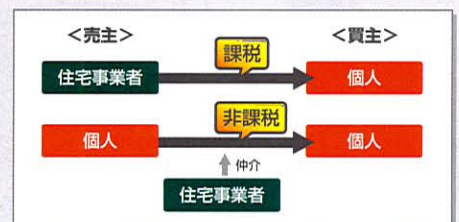
※ 経過措置は、注文住宅の工事請負契約を対象としています。マンション等の売買契約についても、注文者が壁の色またはドアの形状等について特別な注文を付すことができることとなっている場合には、同様の経過措置が適用されます。

※ 消費税率の引上げについては、本年秋に、税制抜本改革法附則第18条に則って、名目及び実質の成長率、物価動向等、種々の経済指標を確認し、経済状況等を総合的に勘案して判断をしていきます。

住宅と消費税の関係について

住宅を取得する際、土地と建物を購入(注文)することになりますが、消費税の適用を受けるのは建物のみであり、土地は非課税となっています。

また、中古住宅の場合、不動産会社が直接売主となる場合は消費税がかかりますが、不動産会社が仲介する場合など、個人が売主の場合は消費税はかかりません。



すまい給付金

ポイント

- ・新築住宅だけでなく、中古住宅※も対象
- ・申請は、取得住宅を所有している人(持分保有者)単位で
- ・給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて決定
- ・現金取得の場合も利用可。ただし追加要件に注意

※買取再販など消費税が課税されるものに限ります。

1. 給付額

住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じ設定されています。収入額(都道府県民税の所得割額)によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額(千円未満切り捨て)が給付されます。

給付基礎額 × 持分割合 = 給付額

↑ 収入額の目安(都道府県民税の所得割額)によって決定

↑ 建物の登記事項証明書(権利部)で確認します。

収入の確認方法

市区町村が発行する個人住宅税の課税証明書*に記載される都道府県民税の所得割の額で確認します。
※発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

▶ 給付基礎額

消費税率8%の場合			消費税率10%の場合		
収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額	収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円	450万円以下	7.60万円以下	50万円
425万円超 475万円以下	6.89万円超 8.39万円以下	20万円	450万円超 525万円以下	7.60万円超 9.79万円以下	40万円
475万円超 510万円以下	8.39万円超 9.38万円以下	10万円	525万円超 600万円以下	9.79万円超 11.90万円以下	30万円
			600万円超 675万円以下	11.90万円超 14.06万円以下	20万円
			675万円超 775万円以下	14.06万円超 17.26万円以下	10万円

※ 神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが都道府県民税の所得割額が上表と異なります。詳しくは、すまい給付金制度のホームページ等をご確認ください。

例

住宅取得者	持分割合	居住の有無	給付基礎額
ご主人	50%	有	20万円
奥様	30%	有	30万円
父親	20%	無	30万円

→ ご主人の給付額は、10万円 (=20万円×50%)

→ 奥様の給付額は、9万円 (=30万円×30%)

→ 父親は、給付なし(居住していないため)

それぞれ申請

2. 対象となる住宅

対象となる住宅の要件は、新築住宅と中古住宅で異なります。なお、現金取得の場合は、追加要件を満たす必要があります。

	新築住宅※1	中古住宅
住宅ローン利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> ・自らが居住する ・床面積が50㎡以上 ・工事中の検査により品質が確認された次の住宅 ①住宅瑕疵担保責任保険に加入 ②建設住宅性能表示制度を利用 など 	<ul style="list-style-type: none"> ・売主が宅地建物取引業者である ・自らが居住する ・床面積が50㎡以上 ・売買時などの検査により品質が確認された次の住宅 ①既存住宅売買瑕疵保険*3に加入 ②既存住宅性能表示制度を利用(耐震等級1以上に限る) ③建築後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用
現金取得者の追加要件	<p>上記の住宅ローン利用者の要件に加えて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・フラット35Sの基準*2を満たす ・50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点の実年齢) ・収入額の目安が650万円以下(都道府県民税の所得割額が13.30万円以下) 	<p>上記の住宅ローン利用者の要件に加えて</p> <ul style="list-style-type: none"> ・50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点の実年齢) ・収入額の目安が650万円以下(都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)

※1: 新築住宅は、工事完了後1年以内、かつ居住実績のない住宅

※2: 耐震性(免震住宅)、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性と可変性のいずれかに優れた住宅

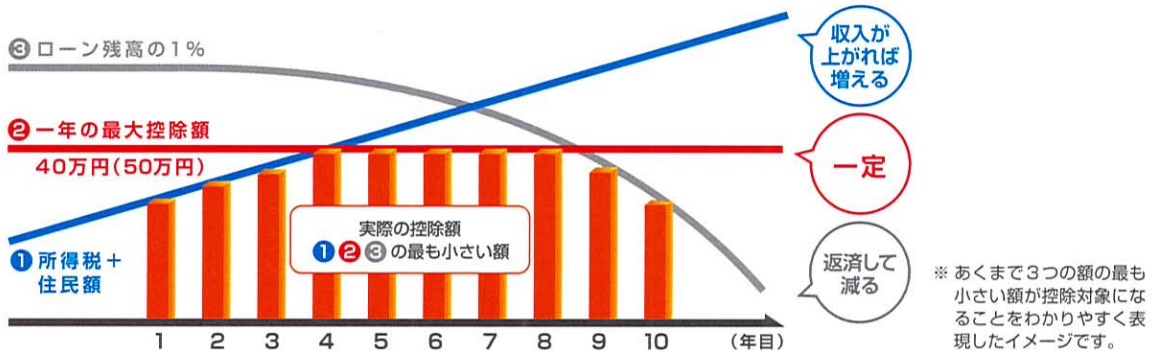
※3: 中古住宅の検査と保証がセットになった保険

住宅ローン減税

ポイント

- ・ 毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税から控除
- ・ 所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除
- ・ 住宅ローンの借入れを行う個人単位で申請
- ・ 消費税に合わせて大幅に拡充（消費税8%、10%を負担した方を対象）

▶ 控除額のイメージ



▶ 消費税率が5%の場合

控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
2,000万円 (3,000万円)	1.0%	200万円 (300万円) <small>※控除しきれない場合、 翌年の住民税から控除 (9.75万円を上限)</small>
	控除期間	
	10年間	

※()内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

▶ 消費税率が8%、または10%の場合

控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
4,000万円 (5,000万円)	1.0%	400万円 (500万円) <small>※控除しきれない場合、 翌年の住民税から控除 (13.65万円を上限)</small>
	控除期間	
	10年間	

※()内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

▶ 主な要件

- ① 自らが居住するための住宅である(引渡しから6ヶ月以内)
- ② 床面積が50㎡以上
- ③ 年収が3,000万円以下
- ④ 住宅ローンの借入期間が10年以上 など

※詳しくは、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。

自己資金で購入する場合

住宅ローンを利用せずに自己資金のみで取得する場合、住宅ローン減税は利用できません。そこで、耐震性や省エネルギー性に優れた住宅の場合には、自己資金のみで取得する場合にも所得税が控除される制度として投資型減税制度があります。この制度についても、消費税率の引上げを踏まえて制度が拡充されています。

<消費税率が5%の場合>

控除対象 ^{*1}	控除率	最大控除額
長期優良住宅	10%	50万円 <small>※控除しきれない場合、 翌年の所得税から控除</small>
控除対象限度額 ^{*2}	控除期間	
500万円	1年間	

※1：平成26年4月以降に入居する場合は低炭素住宅も対象

<消費税率が8%、または10%の場合>

控除対象	控除率	最大控除額
長期優良住宅 低炭素住宅	10%	65万円 <small>※控除しきれない場合、 翌年の所得税から控除</small>
控除対象限度額 ^{*2}	控除期間	
650万円	1年間	

※2：性能強化に必要な標準的な掛かり増し費用