

# 認定住宅の優遇措置などが延長 消費税増税に“かしこい”住まいづくりを

## 期限切れの減税制度が軒並み延長 平成28年度も手厚い支援策

平成28年度税制改正では、平成27年末、もしくは平成27年度末で期限が切れるいくつかの住宅取得支援制度が延長されました。

具体的には、「不動産取得税の課税標準及び税率の特例措置」（認定長期優良住宅）や「固定資産税の新築住宅に係る減額」（一般住宅、認定長期優良住宅）、「登録免許税の減税」（認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、一定の質向上を図った中古住宅）、「居住用財産の買い換え等の場合の譲渡所得の課税の特例」などがそうです。結果として、期限切れで廃止となった支援策はなく、平成27年度と同じ優遇策が設けられています。

性能や品質の高い住宅を求める方にとっては、認定住宅の不動産取得税、固定資産税、登録免許税の減税が延長になったことは嬉しいニュースではないでしょうか。省エネルギー性や耐震性、劣化対策などで一定以上の性能を求める認定長期優良住宅は、住宅ローン減税などで一般の住宅よりもさらに優遇されます。性能が高まる分、コストも上がりますが、大きなインセンティブも与えられているのです。

高い省エネルギー性能を持つ認定低炭素住宅についても、新築時の取得税額控除、登録免許税の減税が適用されます。

一方、質向上を図った中古住宅の登録免許税減税も延長になりました。近年、新築住宅にこだわらない層が広がりつつあります。手頃な価格で中古住宅を手に入れ、好きなようにリフォームして自分らしく暮らしたい—そんな住まい選びが広がっています。この減税制度はそうした住宅取得を支援するもので、今後、その活用がさらに広がってくると思われます。

## 消費税10%を控え綿密な計画を 低金利+優遇措置が大きな魅力

平成29年4月に消費税が10%へと増税されます。平成25年度までの5%から倍の10%となるわけです。住宅は高い買い物であり、その一割となると消費税だけで非常に高額になり、大きな負担となります。

その緩和措置として「すまい給付金」や「住宅ローン減税」の拡大などが実施されてきています。これらの基本的な制度だけではなく、用意されているさまざまな優遇措置をフル活用し、これまで以上に“かしこい住まいづくり”を行いたいものです。

さらに、前回の8%増税時には経過措置も用意されましたが、今回も同様の措置が取られるとみられ、スケジュールをしっかりと把握しておくことも重要です。具体的には、増税半年前の平成28年9月末までに契約した場合、引き渡しが増税の4月以降になっても8%のままです。逆に10月以降に契約の場合、4月以降の引き渡しは10%となります。

こうしたスケジュールもしっかりおさえた上で住宅取得の予定を考えることが必要です。

今、住宅ローンの金利は史上最低水準を継続しています。例えば、(独)住宅金融支援機構によると、平成28年1月のフラット35の金利は1.54%（返済期間21～35年、融資率9割以下、取扱金融機関の提供する金利で最も多い金利）です。フラット35の金利は2013年8月に2%を切った以降も下がり続け、2015年2月には上昇に転じたものの、この2年半ずっと1%台の低水準が続いています。住宅ローンの金利面からは、依然、住宅取得環境は良好と言えます。

増税と金利、そしてさまざまな優遇措置を踏まえ、住宅取得を検討したいものですね。

図 契約・引渡し時期による消費税率の違い

2016年						2017年												
1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	
消費税率8%												消費税率10%						
契約時期を問わず												引渡が3月末まで						税率8%
2016年9月末までに契約した場合												引渡が4月以降						税率8%
2016年10月以降に契約した場合												引渡が4月以降						税率10%

図 住宅取得に係る優遇税制のタイムスケジュール

住宅取得に係る優遇税制は適用期間が定められています。

	頁参照	優遇内容	平成28年				平成29年				平成30年				平成31年				
			3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	3月	6月	9月	12月	
住宅ローン減税 <一般住宅> 所得税	14頁参照	所得税額控除 最大400万円	→												平成31年 6月末				
住宅ローン減税 <認定長期優良住宅> 所得税	15頁参照	所得税額控除 最大500万円	→												平成31年 6月末				
住宅ローン減税 <認定低炭素住宅> 所得税	16頁参照	所得税額控除 最大500万円	→												平成31年 6月末				
認定長期優良住宅の新築等をした場合の 所得税額の特別控除 所得税	17頁参照	所得税額控除 最大65万円	→												平成31年 6月末				
認定低炭素住宅の新築等をした場合の 所得税額の特別控除 所得税	17頁参照	所得税額控除 最大65万円	→												平成31年 6月末				
不動産取得税の課税標準及び税率の 特例措置<一般住宅> 不動産取得税	18頁参照	課税標準控除 1200万円	→																平成30年 3月末
不動産取得税の課税標準及び税率の 特例措置<認定長期優良住宅> 不動産取得税	18頁参照	課税標準控除 1300万円	→																平成30年 3月末
固定資産税の新築住宅に係る減額 <一般住宅> 固定資産税	19頁参照	固定資産税 減額1/2(3年間)	→																平成30年 3月末
固定資産税の新築住宅に係る減額 <認定長期優良住宅> 固定資産税	19頁参照	固定資産税 減額1/2(5年間)	→																平成30年 3月末
登録免許税の減税 <一般住宅> 登録免許税	20頁参照	保存登記 0.15%	→																平成29年 3月末
登録免許税の減税 <認定長期優良住宅> 登録免許税	20頁参照	保存登記 0.10%	→																平成30年 3月末
登録免許税の減税 <認定低炭素住宅> 登録免許税	20頁参照	保存登記 0.10%	→																平成30年 3月末
登録免許税の減税 <一定の質向上を図った中古住宅> 登録免許税	21頁参照	所有移転登記 0.10%	→																平成30年 3月末
住宅取得等資金に係る 贈与税の非課税措置 贈与税	22頁参照	非課税 最大 1500万円	→												平成31年 6月末				
住宅取得等資金に係る 相続時精算課税制度の特例 贈与税	23頁参照	非課税 最大 2500万円	→												平成31年 6月末				
居住用財産の買換え等の場合の 譲渡所得の課税の特例 所得税	24頁参照	譲渡損を所得 から控除	→												平成29年 12月末				
空き家を除去した際の 譲渡所得の特別控除 所得税	25頁参照	譲渡所得から 3000万円控除	→												平成31年 12月末				