

消費税引き上げ時期延長で優遇措置も変更 支援策を活用し、かしこい住まいづくりを

消費税10%の先送りで 住宅支援策にも影響が

当初、2017年4月に予定されていた消費税率10%への引き上げ時期が2019年10月に変更されました。

住宅取得支援策のうち、いくつかの制度は消費税率10%引き上げによる負担を緩和するものとして打ち出されており、引き上げ時期の変更に伴い見直しが行われています。

具体的には

- ① 住宅借入金等を有する場合の所得税額の特別控除
- ② 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除
- ③ 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度

について適用期限を延長（2019年6月30日を2021年12月31日まで2年6カ月延長）する。

また、

- ④ 住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置

について、住宅の取得などの契約の締結期間の変更が行われました。

適用期限の延長は住宅取得を予定している人にとってはメリットがありますが、消費税率8%から10%への2%アップは金額が大きな買い物だけに決して負担は小さくありません。住宅ローンなども含め、できるだけ負担の少ない住宅取得計画を立てたいものです。

贈与税の非課税措置については注意が必要です。消費税率10%が導入されていれば、昨年10月から非課税限度額は、質の高い住宅で3,000万円、一般の住宅で2,500万円でしたが、その導入が2019年4月から延期され、現在はそれぞれ1,200万円、700万円です。親などから

の資金援助により住宅取得を計画する場合はもう一度確認してみましょう。

不動産は買い時 優遇措置と低金利が住宅取得を後押し

今、不動産を「買い時」と考える人が増えてきています。（公社）全国宅地建物取引業協会連合会の「不動産の日アンケート」によると、「不動産は買い時」と考える人は24.9%。昨年調査の15.2%から9.7ポイント増と1割近い増加となりました。

その理由は「住宅ローン減税など税制優遇が実施されているから」が38.7%とトップで、「現在は低金利・今後上昇しそう」、「消費税が上がる前だから」と続きます。やはり税制優遇と低金利が「買い時感」を高めているのです。

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、(独法)住宅金融支援機構によると、2017年1月のフラット35の金利は1.12%（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）と2016年1月の金利1.54%から0.42%も下がっています。

この金利はこの3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るでしょう。

もう一つのポイントである消費税増税については、先にみたとおり2019年10月の予定です。まだ先の話ではありますが、のんびりともしてられません。

「住宅ローン減税」など基本的な優遇策をおさえうえで、数多く準備されているさまざまな支援策を活用し、金利の状況も勘案しながら“かしこい住まいづくり”を行いたいものです。

図 契約・引渡し時期による消費税率の違い

2018年						2019年													
7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月		
消費税率8%												消費税率10%							
契約時期を問わず～												～引渡が9月末まで						税率8%	
2019年3月末までに契約した場合												引渡が10月以降						税率8%	
2019年4月以降に契約												引渡が10月以降						税率10%	

図 住宅取得に係る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	控除内容	2017年				2018年				2019年				2020年				2021年				適用終了時期
			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	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	→																				2021年 12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	→																				2021年 12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	→																				2021年 12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	→																				2021年 12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	→																				2021年 12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 1,200万円	→																				2018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 1,300万円	→																				2018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	19頁参照	固定資産税 減額1/2 (3年間)	→																				2018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	19頁参照	固定資産税 減額1/2 (5年間)	→																				2018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%	→																				2020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%	→																				2018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%	→																				2018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%	→																				2018年 3月末
住宅取得等資金に係る 贈与税の非課税 贈与税	22頁参照	非課税 最大 1,200万円					→								(消費税10%が適用される場合) →				2021年 12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 2,500万円	→																				2021年 12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	→																				2017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 3,000万円控除	→																				2019年 12月末