

今、この点が見逃せない！

● 消費税率の引き上げ！

2019(R1)年10月から消費税率が8%から10%に引き上げられました。ただし、以下のように経過措置が講じられます。

契約、又は引き渡し時期	消費税率
2013(H25)年9月30日までの契約、又は 2014(H26)年3月31日までの引渡	5%
2016(H28)年9月30日までの契約、又は 2017(H29)年3月31日までの引渡	8%
2019(H31)年4月1日以後の契約、且つ 2019(R1)年10月1日以後の引渡	10%

● 住宅取得資金の贈与なら非課税枠拡大！

イ 下記ロ以外の場合（※1）

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	質の高い住宅	左記以外の住宅（一般）
～2015(H27)年12月31日	1,500万円	1,000万円
2016(H28)年1月1日～2020(R2)年3月31日	1,200万円	700万円
2020(R2)年4月1日～2021(R3)年3月31日	1,000万円	500万円
2021(R3)年4月1日～2021(R3)年12月31日	800万円	300万円

ロ 住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	質の高い住宅	左記以外の住宅（一般）
2019(H31)年4月1日～2020(R2)年3月31日	3,000万円	2,500万円
2020(R2)年4月1日～2021(R3)年3月31日	1,500万円	1,000万円
2021(R3)年4月1日～2021(R3)年12月31日	1,200万円	700万円

（※1）消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得した方。

【東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおり】

イ 下記ロ以外の場合（※1）

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	質の高い住宅	左記以外の住宅（一般）
～2021(R3)年12月31日	1,500万円	1,000万円

□ 住宅用の家屋の新築等に係る対価等の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結日	質の高い住宅	左記以外の住宅（一般）
2019（H31）年4月1日～2020（R2）年3月31日	3,000万円	2,500万円
2020（R2）年4月1日～2021（R3）年12月31日	1,500万円	1,000万円

（※1）消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により中古住宅を取得した方。

この加算は相続時精算課税制度による贈与でも適用可能です。直系尊属からの贈与に限るなど一定の要件はありますが、マイホーム購入には絶好のチャンスです！

（注1）上記の「質の高い住宅」とは、

- ①省エネルギー対策等級4（平成27年4月以降は断熱等性能等級4）
- ②耐震等級2以上若しくは免震建築物
- ③一次エネルギー消費量等級4以上
- ④高齢者配慮対策等級3以上

【リフォーム工事の範囲】

現行の大規模増改築、耐震リフォーム等に加え、一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事、給排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事が追加されました。

● 住宅ローン減税 … 10年間所得税が還ってくる

2021（R3）年12月の入居まで時限措置。

一般住宅の場合、平成26年3月までに入居する場合は最大控除額は200万円、平成26年4月以後に入居する場合は最大控除額は400万円。ただし、平成26年4月以後の措置は消費税率の引き上げ（平成26年4月から8%）に伴うもので、取得する住宅に係る消費税率が5%の場合の最大控除額は200万円となります。

● 認定長期優良住宅はランニングコストが軽減される？！

認定長期優良住宅とは、省エネ性・耐震性・可変性・維持管理の容易性・劣化対策などの性能項目について、**一定以上の性能水準**であることを認定された住宅をいいます。

認定長期優良住宅は一定以上の住宅性能を確保する分、一般の住宅に比べて当初の建築コストは割高になります。しかし、長期的にみると光熱費や維持修繕費等の**ランニングコストの軽減**につながり、また住宅ローン金利にも優遇措置が適用されるため、一般の住宅よりも**トータルでは安くあがる可能性**があります。

● 省エネ住宅はお得？！

省エネ住宅とは、窓やドアを断熱性・機密性の高い構造にし、壁や床に断熱材を入れるなどして、冷暖房機器による**エネルギーロスを少なく**するなど省エネに配慮したり、さらには太陽光発電など**自然エネルギーを活用**する設備を備えた住宅をいいます。

省エネ住宅にするためには、それなりの設備投資が必要となりますが、**投資をするこ**

とにより光熱費が軽減され、設備投資しない場合に比べトータルで安くあがる可能性があります。

- **低金利 … いつまで続く？低金利！**

例えば借入額 3 0 0 0 万円、返済期間 3 5 年の住宅ローンを、年利 2 . 9 % と 4 . 4 % で組んだ場合の 総返済額の差はナント 1 1 0 0 万円以上にも！住宅購入にとって、金利は非常に大切な要素なのです。

- **譲渡損失繰越控除 … 買い換えなら今がチャンス！**

マイホームを買い換えるために古いマイホームを売却して大きな損失が発生した場合には、翌年以降も 3 年間にわたりこの赤字を繰り越すことができます。つまり譲渡した年の損益通算を含めて計 4 年間、他の黒字所得からこの赤字分をマイナスすることで 所得税・住民税を節約できるのです。2019(R1)年12月31日までの時限措置です。

- **土地譲渡所得の税率軽減 … 現在は過去最低水準の 2 0 % ！**

平成 1 6 年 1 月 1 日以後より土地建物の譲渡益に対する税率が 2 6 % から過去最低水準の 2 0 % に軽減されています（長期譲渡の場合）。不動産売買はその金額が大きいに、6 % もの税率軽減は売主にとって大きなメリットです。今後は、景気回復による地価上昇も予想されることから、譲渡税率も再び上がる可能性があります。すでに、不動産の売却を決めている場合は、早めに実行したほうが税金の節約になる可能性も大です。