

マイホーム購入に係わる優遇措置について

住宅（マンション）を購入したり、新築した場合には、さまざまな優遇措置があります。

軽減効果をわかりやすくするため、下記の例にもとづき試算してみます。

【(例) 一般的な建売住宅を購入した場合】

取得価格	4500万円（土地2000万円+建物2500万円（消費税込み））
面積	土地50坪、建物45坪
借入額	2500万円（返済期間30年）
固定資産税評価額	土地は取得価格の70%（1400万円）、建物は取得価格の60%（1500万円）と仮定
入居予定	平成30年12月

税金面における優遇措置（原則的な税率と比較）

印紙税	▲ 1万円	不動産売買契約書または建築請負契約書を取り交わしたとき。 (契約書記載金額1000万円超5000万円以下の場合、2万円 → 1万円)	
登録免許税	(軽減措置を受けるには、住宅であること、面積要件等、一定の条件を満たす必要があります、その条件を満たすと下記の軽減税率が適用されます。)		
	所有権保存	▲ 37,000円	新築住宅を建築または購入し、所有権を自分名義にするとき。 (税額 = 固定資産税評価額 × 0.4% → 0.15%)
	所有権移転	住宅用建物は軽減あり 土地は軽減なし	住宅用の土地または中古住宅を購入し、所有権を自分名義にするとき。 (土地税額 = 固定資産税評価額 × 2%) (建物税額 = 固定資産税評価額 × 2% → 0.3%) ※ただし、土地については特例税率が次の通り適用される。 H24/4/1 ~ H31/3/31 ... 1.5%
抵当権設定	▲ 75,000円	ローンを借りるために、不動産に担保を設定するとき。 土地については軽減なし。 (税額 = 債権額 × 0.4% → 0.1%)	
		<p>売買等により不動産を取得したとき。(相続による取得は除く) (税額 = 固定資産税評価額 × 3%)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 土地の取得税 = (固定資産税評価額 × 50% × 3%) - (「4万5000円」または「土 	

<p>不動産取得税</p>	<p>▲ 466,000円</p>	<p>地1㎡の評価額×50%×住宅床面積の2倍(200㎡が限度)×3%のうち、いずれか多い方の額)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 建物の取得税 ＝(固定資産税評価額-新築日に応じた控除額)×3% <p>軽減措置を受けるには、住宅や住宅用土地であること・面積要件等、一定の条件があります。 税率については原則4%ですが、2003(H15)年4月1日から2020(R2)年3月31日までの間に限り、一律3%に軽減されます。 また、土地の課税標準についても、近年の宅地の固定資産税評価額の高価格化を受けて、当面の間「固定資産税評価額の50%」とする特例措置が講じられています。</p>
<p>贈与税 [相続時精算課税制度]</p>	<p>親などから、住宅取得資金の贈与を受けたときの特例。</p>	<p>この特例を選択した場合には1200万円までの住宅取得資金贈与については非課税となりますが、その贈与額は相続時において相続財産に加算されるため、相続税が増加する可能性もありますので注意が必要です。 ※平成30年中の場合。</p>
<p>住宅ローン減税</p>	<p>返済期間10年以上の融資を受けて住宅を購入したり、新築・増改築を行なった場合、一定の条件を満たせば10年間にわたり借入金年末残高の一定割合が所得税から控除される。 また、所得税から控除しきれない場合は、翌年度分の個人住民税から控除される。 ただし、個人住民税からの控除は所得税の課税所得の7%が上限となる。 (2021(R3)年まで適用) ※2021(R3)年12月までに入居する場合、最高で一般住宅は▲400万円、認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅は▲500万円</p>	

融資面における優遇措置

<p>返済期間メリット</p>	<p>新築住宅は、中古住宅に比べて住宅ローンの長期返済が可能。</p> <p>返済期間は住宅の構造や借入時の年齢によって異なります。 中古住宅ではこれら以外に建築年数という条件が加わってきます。</p>
<p>融資額のメリット</p>	<p>一般的に、新築住宅は中古住宅に比べて建物部分の評価額が大きいため、融資額も大きくなる。</p>