

消費税増税後の住宅取得だとどんな支援がある？

CHECK 1 住宅ローン控除の延長

住宅ローンを借り入れて住宅を取得する場合に、取得者の金利負担を軽減させる制度が「住宅ローン減税」。今までは年末の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税などから控除する内容だったが、増税に伴い13年間に延長されることが決定。11年目以降は年末の住宅ローン残高の1%の額、または建物購入価格の2%÷3に相当する額と比べてどちらか少ない方の額が減税される。減税の対象は2019年10月1日から2020年12月31日までに入居する住宅としている。

借入額 3000 万円の場合に戻ってくる税金は？

Aさんの場合…… ●年収500万円 ●借入額3000万円 ●所得税額14万円 ●住民税額25万円
(全期間固定金利型1.5%、返済期間35年、元利均等返済、給与所得者の場合)

	その年のローン残高	最大控除額(ローン残高の1%)	実際戻ってくるお金(所得税+住民税)
1年目	2934万3232円	29万3400円	27万6500円
2年目	2867万6544円	28万6700円	27万6500円
3年目	2799万9786円	27万9900円	27万6500円
4年目	2731万2806円	27万3100円	27万3100円
5年目	2661万5451円	26万6100円	26万6100円
6年目	2590万7562円	25万9000円	25万9000円
7年目	2518万8984円	25万1800円	25万1800円
8年目	2445万9551円	24万4500円	24万4500円
9年目	2371万9102円	23万7100円	23万7100円
10年目	2296万7470円	22万9600円	22万9600円
合計			259万700円控除

1~10年目 (現行制度のまま)	3年間延長される 11~13年目	その年のローン残高	①ローン残高の1%	②建物購入価格の2%÷3 ※建物価格を1500万円とした場合	
年末ローン残高の1% (最大40万円)	①②のどちらか 小さい額	11年目	2220万4486円	22万2000円	約10万円
		12年目	2149万9975円	21万4900円	約10万円
		13年目	2064万3767円	20万6400円	約10万円
				合計 30万円	

①か②どちらか小さい額なので、②が適用される。

住宅ローン控除を受けるには
条件があるから注意してね!

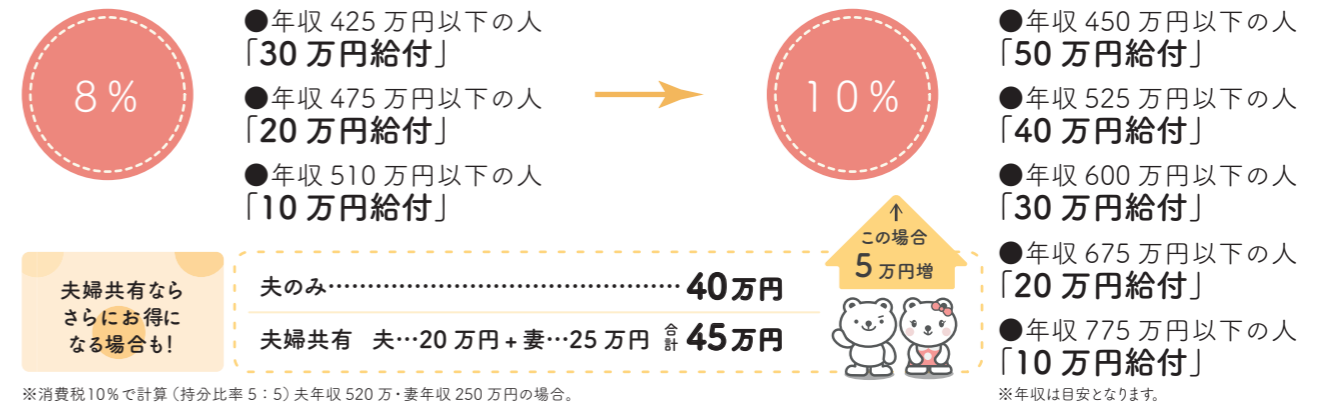


【住宅ローン控除を受けるための主な条件】

- 減税を受けるものが自ら居住すること
- 借入金償還期間が10年以上であること
- 床面積が50㎡以上であること
- 年収が3000万円以下であること
(3000万円を超える年は住宅ローン控除が利用できない)
- 増改築等の場合、工事費が100万円以上であること

CHECK 2 「すまい給付金」の拡充

住宅ローン減税と合わせて負担軽減を図る「すまい給付金」が拡充される。消費税が10%になると収入額の目安が775万円以下の人に対象が拡大され、給付額も最大50万円に増額。収入によって給付額は変わるが、これまで給付されなかった年収520万円の人が40万円受け取れることになる。また、夫婦共有名義にした場合、それぞれの年収でもらえる基礎給付額の間をとったような金額がもらえる(下記の表を参照)。なお「すまい給付金」の対象については、住宅に申請者が居住すること、一定の収入以下であることなどの条件がある。



CHECK 3 贈与税非課税枠の拡充

住宅ローンを借り入れる際、頭金が多い方が返済負担額を抑えることができるが、準備できる人は少ない。そこで親から援助を受ける人も珍しくないはず。ただ、例え相手が親であっても金銭の贈与を受けると贈与税の課税対象になる。そこで消費税増税に伴い、贈与税の非課税枠が拡充されることに。その年によって金額の設定は変更されるが、2019年10月の消費税10%の場合、最大で3000万円の非課税枠が設定される。贈与を受けた場合と受けない場合では返済負担額にも大きく影響してくるので検討しよう。

住宅取得資金の贈与税の非課税(新築の場合)		
住宅取得などの契約締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
2019年4月1日~2020年3月31日	3000万円	2500万円
2020年4月1日~2021年3月31日	1500万円	1000万円
2021年4月1日~2021年12月31日	1200万円	700万円

※贈与時、贈与される人が贈与する人の直系卑属であること(養子縁組をしている場合は直系尊属に該当する)。贈与を受けた年の1月1日の時点で、贈与される人が20歳以上であること。贈与を受けた年の年分の所得税にかかわる合計所得金額が2000万円以下であること。贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築等を行うこと。贈与時に日本国内に住所があること。など、適用条件があるので忘れずに確認しよう。