



マイホーム取得促進税制の賢い利用とは?

一生の中で一番大きな買い物と言われるマイホーム。今回は「マイホーム取得」という切り口から税金の話をもとめました。

2010年もさまざまな優遇措置が取られております。資金調達やローン返済で頭を悩ますところですが、これらのおトクな制度をかきこく利用し、素敵なマイホームを手に入れましょう!

過去最大規模が続く住宅ローン控除

マイホーム減税の代名詞とも呼ばれる住宅ローン控除。2010年も昨年に引き続き、マイホームの購入を促進させるため過去最大級の減税幅となっております。

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	最大控除額
2010年	10年間	5,000万円	1.0%	500万円
2011年	10年間	4,000万円	1.0%	400万円
2012年	10年間	3,000万円	1.0%	300万円
2013年	10年間	2,000万円	1.0%	200万円

また認定長期優良住宅の認定を受けた場合には、2010年・2011年に取得し住み始めた方はさらに0.2%上乘せになります。

居住年	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除率	最大控除額
2010年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
2011年	10年間	5,000万円	1.2%	600万円
2012年	10年間	4,000万円	1.0%	400万円
2013年	10年間	3,000万円	1.0%	300万円

住み始めの時期が遅くなればなるほど最大控除額が減少することとなりますので、ローンによる住宅取得と入居は現時点では早めの方が有利であるといえます。

ただし、こちらのローン控除を受けるためには、主に次の要件を満たしていないと受けることができませんので注意が必要です。

- ①日本国内で家屋の床面積(登記面積)が50㎡以上ある自宅を購入又は新築していること。
または一定の大規模な修繕又は増改築を行っていること。
- ②購入又は新築・増改築をしてから6ヶ月以内に住み始め、その年の12月31日まで住み続けていること。
- ③購入又は新築・増改築にあたり、返済期間が10年以上のローンを組んでいること。
- ④ローン控除を受けようとする年の合計所得金額が3,000万円以下※1であること。
- ⑤住み始めた年とその前後の2年ずつの5年間に、自宅を譲渡した場合の各種特例制度を利用していないこと。

ローンがなくても受けられる「控除」とは?

先の住宅ローン控除で出てきました「認定長期優良住宅」ですが、こちらを取得した場合、実はローンを組んでいなくても(つまりすべてキャッシュで取得したとしても)受けられる所得控除制度が昨年創設されました。

内容を簡単に説明いたしますと、認定長期優良住宅の認定基準を満たすために必要となる標準的な工事費用の10%(最高100万円)が、所得税額からマイナスできるというものです。

この制度は原則住み始めた年だけしか受けられませんが、控除額がその年の所得税より引ききれない場合は、翌年の所得税からもマイナスすることが可能です。

なお、この制度を受けるための主な要件については前項の③以外とほぼ同じになります。

4,000万円超らうまで贈与税がかからない!?

マイホーム取得の際、親から資金援助を受ける方も多いかと思えます。

通常は贈与を受けると、金額によっては最高50%の贈与税がかかってしまいますが、マイホーム取得のための資金贈与の場合には、次の2つの優遇措置がとられております。

(1) 住宅取得資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例

平成15年度の税制改正で創設された制度で、親から贈与を受けた金額が2,500万円までなら贈与の段階では贈与税はかからず、将来親の相続が発生したときに相続財産に足し戻されて相続税が計算される制度です。

こちらは通常ですと、贈与を受けた年の1月1日の段階で親の年齢が65歳以上でないと制度が使えませんが、贈与をした財産がマイホーム取得のための資金の場合には、親の年齢に関係なく、2011年12月31日までこの特例を使うことができます。

しかし、こちらの制度を一度選択すると、選択した親から

の今後の贈与については年間110万円の基礎控除が使えず、2,500万円を超える贈与に対し一律20%の贈与税がかかります。

また、年齢の特例と共にあった1,000万円プラスして贈与を受けることができた特例(いわゆる「3,500万円まで非課税」の特例)ですが、(2)の制度が出来た関係で2009年12月31日をもって廃止になりましたのでご注意ください。

(2) 住宅取得資金贈与の非課税枠拡大

リーマンショック後の2009年に経済政策の一環で新たに創設された制度であり、年間110万円の基礎控除枠、(1)の2,500万円非課税枠とは別に、2010年は1,500万円、2011年は1,000万円までの住宅取得資金に対して贈与税がかからない制度です。

(1)の相続時精算課税制度と大きく違うのは、(1)の2,500万円については将来親の相続財産に足し戻さなければなりません。こちらの1,500万円(1,000万円)は戻す必要がありません。また、両親だけでなく祖父母からの贈与もOKです。

なお、(1)(2)の制度を簡単にまとめると次のとおりです。両方の制度を一緒に使うこともできます。

	(1) 住宅取得資金の相続時精算課税制度	(2) 住宅取得資金贈与の非課税制度
適用期限	年齢要件のみ2011年12月31日まで	2011年12月31日まで
非課税枠	2,500万円	2010年…1,500万円 2011年…1,000万円
贈与をする人	両親(年齢制限なし)	両親・祖父母(年齢制限なし)
贈与を受ける人	1月1日現在20歳以上の子供	1月1日現在20歳以上の子供・孫
相続時の取り扱い	相続財産に加算される	相続財産に加算されない
贈与税の申告	必要 ※税額が0円でも申告が必要になるので注意	

住宅ローン控除と同じく、早めに利用すればするほど有利な制度といえますが、親の意向も考慮し、よく話し合ってから利用を検討しましょう!

不動産取得税・登録免許税にも特例があります

マイホームの取得について考えた場合、取得後にかかる不動産取得税や、登記する際に支払う登録免許税のことは意外に忘れがちです。これらも所得税や贈与税と共に諸経費のひとつとして考慮する必要があります。

しかしながら、こちらにも一定の要件を満たせば様々な特典を受けることができます(→以降が特典の内容です)。

(不動産取得税)

- 土地・固定資産税評価額× $\frac{1}{2}$ ×3%
→次のいずれか高い金額を税額からマイナス
(1)45,000円
(2)土地1㎡あたりの価格(固定資産税評価額× $\frac{1}{2}$ をした後の1㎡の価格)×住宅の床面積の2倍(1戸あたり200㎡が限度)×3%

- 建物・固定資産税評価額×3%
→固定資産税評価額から1,200万円※3をマイナス(登録免許税)
●所有権の保存登記(住宅を新築した場合)…固定資産税評価額×0.4%
→固定資産税評価額×0.15%※4
●所有権の移転登記(住宅用の建物を新たに購入した場合)…固定資産税評価額×2%
→固定資産税評価額×0.3%※4

住宅エコポイント制度の検討もお忘れなく

税金の優遇制度以外にも、今年は住宅エコポイント制度があります。

こちらの制度は、持ち家・貸家にかかわらず一定の省エネ性能をもった住宅を取得した場合、1戸あたり30万円相当のエコポイントがつくものです。

現時点では本年12月31日までに着工した工事が対象となっておりますので、ハウスメーカー等と相談をしながらエコポイント制度が使えるかどうか検討されてはいかがでしょうか?

- ※1 給与収入のみであれば、年間3,336万8,422円以下。
- ※2 給与収入のみであれば、年間2,284万2,106円以下。
- ※3 認定長期優良住宅の場合には1,300万円。
- ※4 認定長期優良住宅の場合には、保存登記・移転登記いづれも0.1%。

執筆者紹介



藤間公認会計士税理士事務所
株式会社日本財務コンサルタント
事業財産承継部 税理士
浅原 清乃

トウマグループは、企業を「明るく、元気、前向き」にする専門家集団として、経営全般・税務会計・人事労務・事業承継・相続・病院経営・資産活用等、様々なご相談にワンストップでお応えできる体制を整えております。事業財産承継部では、お客様の立場に立ち、「いざ」という時に慌てないように、早め早めの対策で円滑な相続・事業承継の実現をサポートしています。相続・事業承継問題の解決は、まず一歩踏み出すことから始まります。是非一度お気軽にご相談ください。お役立ち情報満載 ホームページ <http://www.toma.co.jp>

NEWS

新刊書籍「事業承継・相続対策チェックポイント88」好評発売中!
円滑な事業承継や相続対策を考える「入門書」としてピッタリの1冊です。
セミナー・書籍の詳細・お申し込みはホームページからどうぞ。
<http://www.toma.co.jp>

無料相談も承ります。お気軽にお問い合わせください。
TEL03-5201-6555