

今年の住宅取得はこうなる
～税制・金利・建築コストを総合的に考えよう～

ファイナンシャル・プランナー 有田 美津子

新年あけまして、おめでとうございます。今年こそ、災害のない、みなさんにとって穏やかな年になりますことをお祈り申し上げます。

昨年は大震災や、その後の放射能汚染の問題などから、住宅に関してより一層の省エネ、耐震性などを求められるようになりました。また、復興支援や景気対策の観点から、今年も昨年に引き続き、住宅取得支援策が打ち出されています。若い世代の家計も厳しくなっている中、今年最初のコラムは、住宅取得の優遇策について、まとめてみたいと思います。

今年の住宅取得のキーワードは「省エネ」「耐震性」「耐久性」「バリアフリー性」。優遇策のキーワードは「税制」「フラット35Sエコ」「住宅エコポイント」です。要するにエコで高性能な住宅には、税金を優遇したり、住宅ローンの金利を安くしたり、エコポイントをつけてあげたりしますよ、という内容です。

では、それぞれの基準を満たした住宅の場合、どんな優遇が受けられるのか、見てみましょう。

税制

1. 贈与税

住宅購入資金を親や祖父母から
贈与された場合の非課税枠
(贈与税の基礎控除110万円を含む)

住宅の基準は国交省ホームページを参照

年度	一般	基準を満たした住宅
2011年	1110万円	1110万円
2012年	1110万円	1610万円
2013年	810万円	1310万円
2014年	610万円	1110万円

<http://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/toprunner>

2. 住宅ローン控除：入居年次別の減税額 (下段は認定長期優良住宅の場合)

入居年次	年末残高の上限	控除率	年間最大控除額	控除期間	最大の控除総額
2011年	4000万円	1%	40万円	10年間	400万円
	5000万円	1.2%	60万円		600万円
2012年	3000万円	1%	30万円		300万円
	4000万円	1%	40万円		400万円
2013年	2000万円	1%	20万円		200万円
	3000万円	1%	30万円		300万円

認定長期優良住宅の基準は国交省のホームページを参照 <http://www.mlit.go.jp/common/000041843.pdf>

3. 固定資産税・不動産取得税・登録免許税 (所有権の登記など) の優遇 (予定)

金利

(被災地の優遇策は <http://www.flat35.com/files/100399181.pdf> を参照)

フラット35の金利引き下げ			
[フラット35]Sエコ (金利Aプラン)	[フラット35]Sエコ (金利Bプラン)	[フラット35]S ベーシック	[フラット35]S ベーシック

— コラムの無断転写・転載などを禁じます。 —

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

		(金利Aプラン)	(金利Bプラン)
2012年10月31日申し込み分まで		2012年3月31日申し込み分まで	
当初5年間 年-0.7% 6年目以降20年目まで 年-0.3%	当初5年間 年-0.7% 6年目以降10年目まで 年-0.3%	当初20年間 年-0.3%	当初10年間 年-0.3%

各プランの新築・中古住宅基準は <http://www.flat35.com/files/100399182.pdf>

住宅金融支援機構ホームページ参照

復興支援・住宅エコポイント

<http://www.mlit.go.jp/common/000184527.pdf>

エコ住宅の新築	エコリフォーム
① 省エネ法のトップランナー基準相当の住宅 ② 省エネ(1999年基準)を満たす住宅	窓・外壁・天井・屋根・床の改修工事
被災地：30万ポイント 被災地以外：15万ポイント	工事内容に応じて各2千～10万ポイント 加算ポイントを含めて上限30万ポイント
太陽熱利用システムの導入：2万ポイント加算	工事内容によりポイント加算 バリアフリー工事：上限5万ポイント 省エネ住宅設備の設置：2万ポイント 耐震改修工事：15万ポイント(上限45万ポイント) リフォーム瑕疵保険加入：1万ポイント

では、このような優遇策を利用した場合、どれくらいの節約効果があるのでしょうか？

親から住宅購入資金1610万円を贈与され、4000万円(30年 2.21%)の住宅ローンを組み、上記各基準を最大限に利用できる住宅を購入した場合、節約できる金額を試算したら・・・

* 1610万円に対する贈与税：580万円

* 金利軽減による利息軽減効果：約294万円

* 住宅ローン控除：約373万円

* 住宅エコポイント：15万ポイント(15万円相当として)

以下は優遇予定(詳細未定のため現優遇策で計算)

* 不動産取得税：3万円

* 登録免許税：約6万円

* 固定資産税：約50万円(5年間、年20万円の固定資産税が10万円になったと仮定)

合計：約1321万円の節約、ということになります。

ここで特に、親からの住宅資金の贈与については、節税効果も大きく、相続対策としてもとても有効です。相続の時、親の住宅の土地の240㎡の部分まで80%の評価減が受けられる「小規模宅地等の

—コラムの無断転写・転載などを禁じます。—

Copyright©2012 Skirr Japan Corporation. All Rights Reserved.

評価減の特例」<http://www.nta.go.jp/taxanswer/sozoku/4124.htm> という制度で、従来は同居していない子どもでもその特例を受けることができました。しかし、現在は、子ども世代が同居していない場合、相続発生直前3年間にその子供が自分たちの持家に住んだことがない、など基準が厳しくなっています。だからこそ、住宅購入時に親や祖父母から資金の贈与を受けることは、早い時点で、確実に子育て世代に住宅資産を移転することができる有効な手段だと思います。

さて、1321万円の節約分で、高性能な住宅を建築する資金ができるのか、また家族にとって、コストをかけてもあまりある価値ある家が建てられるのか・・・子育て、介護、相続など、将来起こるかもしれない問題も含めて、一度は考えてみる価値がありそうです。