

## 2010年はマイホーム購入のチャンス到来！？

税理士・ファイナンシャルプランナー 山下大輔

マイホーム購入を考える人にとって、住宅ローン金利や住宅ローン減税、贈与税の非課税枠などは常に気になるところだろう。2010年中にマイホーム取得を考えている人はあらゆる優遇制度を利用できるチャンスが到来したといえるかもしれない。

今年の税制改正では住宅取得資金の贈与税の非課税枠が500万円から1,500万円まで引き上げられた。この特例の対象となる贈与の場合、基礎控除の110万円とあわせて最大1,610万円までが非課税となる。親からの資金援助を受けられる人にとっては、かなりの優遇を受けられることになるだろう。この特例措置は贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下の者に限られ、2011年までの時限措置とされている。2011年中の住宅取得資金の非課税枠は1,000万円である。

住宅取得資金1610万円の贈与を受けた場合の贈与税額

2009年中	2010年中	2011年中
贈与税額 275万円	贈与税額 0円	贈与税額 85万円

さらに昨年より優遇幅が拡大されている住宅ローン減税も10年間で最大500万円の所得税が軽減される。この減税額は今年中までの入居が条件となっている。2011年以降は徐々に減税額が減少する。民主党政権での税制改革は、扶養控除などの所得控除が廃止あるいは縮小され、こども手当などの手当てに移行する方向だ。住宅ローン減税は本人が納める所得税が還付される仕組みである。今後扶養控除が廃止され、所得税の負担額が増えると、住宅ローン減税額が以前にもまして増え、その節税効果が大きくなるかもしれない。

以下の表では、専業主婦と子2人(2歳と0歳)を扶養家族に持つ年収650万円のサラリーマンの減税額を試算した。2010年末に入居し、借入金額3,600万円、固定金利3%、35年返済の住宅ローンを組んだとする。住宅ローン減税を受けた場合、住民税と合わせて22万円ほどの税額が還付される。2011年になると子2人の扶養控除が廃止されるので、所得税が7万6千円増額する。しかし、住宅ローン減税により増額分も減税され、すべての所得税が還付されている。仮に2012年に配偶者控除が廃止されたとしても、増税部分をカバーしているのがわかる。住宅ローン減税は10年間に限られ、ローン残高の1%が限度ではあるが、このような場合には今後節税額が増えそうである。

年収 650 万円サラリーマン世帯の住宅ローン減税還付金額 (筆者推計) (単位: 円)

	住宅ローン減税 適用前	住宅ローン減税適用後		還付金合計
	所得税額	所得税 還付金額	住民税 還付金額	
2010 年	126,200	126,200	97,500	223,700
2011 年	202,200	202,200	97,500	299,700
2012 年 (配偶者控 除廃止の場合)	247,900	247,900	97,500	345,400

(注) 各年ともに住宅ローン残高の 1%が還付金額を上回っているとした場合を想定

気になる住宅ローン金利についてはどうだろうか。低金利が続いている中、優良住宅を対象に融資されるフラット 35S は金利の下げ幅を拡大している。フラット 35 の借入金利から当初 10 年間マイナス 0.3% だったのをマイナス 1% に引き下げている。すべての住宅に適用されるわけではないが、対象住宅であれば全期間固定金利の安心さとともに当初 10 年間金利が優遇されるメリットは大きい。住宅金融支援機構によるとこの金利優遇は今年 12 月 30 日までの申し込みが期限となっており、募集金額に達する見込みとなった時点で受付を終了するとのことである。

住宅版エコポイントも今年 3 月 8 日より受付がスタートした。対象となるエコ住宅の新築やリフォームで一戸あたり 30 万円相当のポイントが付与される。このポイントを使って様々な商品に交換したり商品券などに交換できるという。この制度も対象となるマイホーム取得を考えている人にとっては嬉しいプレゼントとなるだろう。

もちろん不動産価格は今後どうなるかわからない。来年以降も不動産価格が下落する可能性は否定できず、優遇制度だけを考えてマイホームという生涯で大きな買い物をすべきではない。ただ、物件をよく見定め、本当に欲しい物件に行き着いた時、これらの優遇制度の利用価値は大きい。今年は以前に比べても多くの優遇制度が利用できる。夢のマイホームを得るチャンスが到来したことは間違いないだろう。