

# 増税後の住宅取得措置

本物件は2020年2月下旬のお引き渡し予定です。

※本物件の販売価格には、消費税等の税率10%相当額を含んでおります。なお、消費税率は今後変更になる場合があります。

消費税10%への引上げ後の住居取得のために、知っておくべき4つの支援策。

## 1 住宅ローン減税控除期間の延長 現行の10年→13年(3年延長)

消費税率10%への引上げ後の住宅購入等を支援するため、住宅ローン減税が拡充されます。

- 現行の住宅ローン減税について、控除期間を3年間延長(10年→13年)。
- 適用年の11年目から13年目までの控除限度額は、以下のいずれか小さい額。
  - ・住宅借入金等の年末残高(4,000万円※を限度)×1%
  - ・建物購入価格(4,000万円※を限度)×2%÷3年

※認定長期優良住宅や認定低炭素住宅の場合、住宅借入金の年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円。

## 3 贈与税非課税枠の拡大 現行の最大1,200万円→最大3,000万円

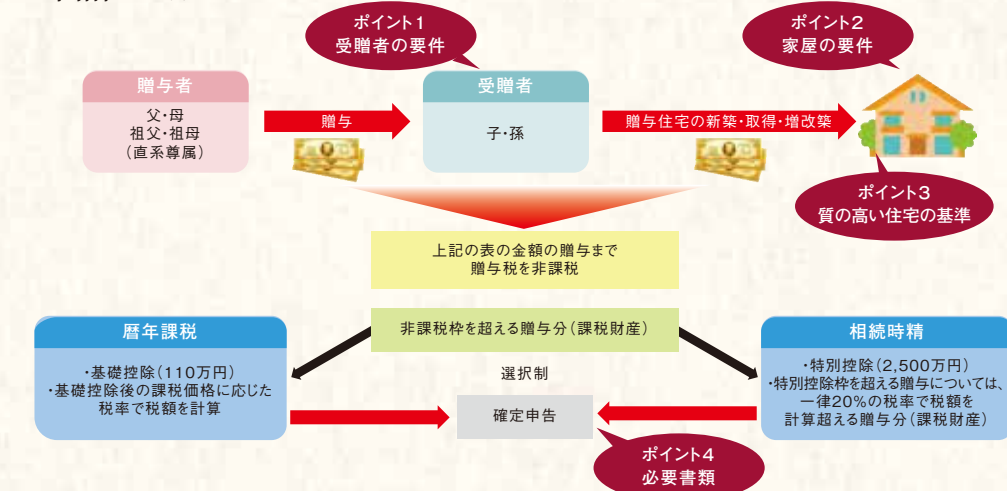
父母や祖父母等から住宅取得資金の贈与を受けて住宅を取得した場合、贈与税が最大3,000万円まで非課税になります。

- 贈与税非課税枠の拡大  
 現行の最大1,200万円が、最大3,000万円に拡大。

### ■消費税率10%が適用される方

契約年	省エネ等住宅	左記以外の住宅(一般住宅)
2019年4月～2020年3月	3,000万円	2,500万円
2020年4月～2021年3月	1,500万円	1,000万円
2021年4月～2021年12月	1,200万円	700万円

### ■本措置のイメージ



## 2 住まい給付金の増額 現行の最大30万円→最大50万円

消費税率10%への引き上げ時には、住まい給付金の対象となる所得階層が拡充され、給付額も最大50万円に引き上げられます。

- 給付額の引上げ  
 現行の最大30万円が、最大50万円に引上げ。
- 対象者の拡充  
 収入額(目安)で、現行の510万円以下が775万円以下に。

## 4 次世代住宅ポイント(エコポイント)の創設 1戸あたり最大35万ポイント

消費税率10%で、省エネ、耐震、バリアフリー、家事負担の軽減等、一定の性能を有する住宅を取得する人に対して、さまざまな商品と交換できるポイントを発行する制度です。新築住宅の取得は、最大35万ポイントが発行されます。

### 1戸当たり上限35万ポイント

発行ポイント数: ①+②+③の合計

#### ①標準ポイント

①エコ住宅 (断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)
②長持ち住宅 (劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅)
③耐震住宅 (耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)
④バリアフリー住宅 (高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)

①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント

#### ②優良ポイント

①認定長期優良住宅
②認定低炭素住宅
③性能向上計画認定住宅
④ZEH

①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり5万ポイント加算

#### ③オプションポイント

家事負担軽減設備	ビルトイン食器洗機	1.8万ポイント
	掃除しやすいレンジフード	0.9万ポイント
	ビルトイン自動調理対応コンロ	1.2万ポイント
	掃除しやすいトイレ	1.8万ポイント
	浴室乾燥機	1.8万ポイント
	宅配ボックス	1万ポイント
	耐震性のない住宅の建替	15万ポイント



### 監修

税理士法人 東京シティ税理士事務所  
 副所長 パートナー税理士  
 村岡 清樹(むらおか せいき)

資産税のプロフェッショナルでコンサルティング経験が豊富。不動産会社、ハウスメーカー、証券会社、新聞社等のセミナー、社員研修を数多く行う。アパート・マンションの税金対策・マイホームの税金・不動産の譲渡税金・相続税対策・土地の有効活用・不動産事業承継対策を得意とする。明治大学リハビリアカデミー講師。

住宅はライフプランに応じて売買して住み替えるということもできますが、そのたびに諸費用などもかかるし、気軽に買い替えられるものでもありません。住宅購入は家族構成や、お子様の学校などの状況でも変わります。まずは、家族にとって住宅を購入する最適なタイミングを決めましょう。

すでに購入するタイミングということであれば、住宅ローン金利の上昇リスクや消費税増税を考えると、消費税増税前のタイミングで購入しておくのが安心ですが、消費税増税に備えて左記に掲載の4つの消費税増税支援策が設けられています。

仮に2020年以降の東京オリンピック後に不動産価格が下落した場合は、購入したい人が増え、欲しい物件が手に入りにくくなったり、住宅ローン金利が上昇することが懸念されますが、これから住宅購入を検討する方は増税やオリンピックに惑わされず、家族のライフプランからみた最適なタイミングが住宅購入のタイミングとお考えください。