

どうなる？ 消費税増税と住宅ローン

土地に消費税は課税されない

消費税は現在5%ですが、来年の平成26年4月から8%、27年10月からは10%に増税される予定です。この消費税増税の影響を大きく受けるのがマイホームの購入資金です。例えばマイホームが2000万円の場合、消費税が5%なら100万円ですが、8%なら160万円で60万円の負担増に、10%なら200万円で100万円の負担増になります。

しかし、意外に知られていないのは、土地には消費税は課税されないということです。つまり、マイホームの購入金額が3000万円でも、その内土地代金が1000万円なら、消費税が増税になるのは、建物の部分の2000万円です。

住宅ローン減税額を拡大

消費税アップの影響が大きいマイホームについては、住宅ローンを利用して購入する人への救済措置として、平成25年度の税制改正(案)では、消費税が5%から8%にアップする平成26年4月以降、住宅ローン減税額が拡大される予定です。

住宅ローン減税とは、住宅ローンを利用してマイホームを取得する場合、年末のローン残高に応じた控除額を限度に、納める税金(所得税と金額によっては住民税も)が少なくなるということです。実は住宅ローン減税は、居住する年が平成25年12月末までの今年で終了することになっていました。今回の税制改正では、図のように、居住年が平成26年1月から3月までは平成25年と同じ減税額で延長し、消費税が8%にアップする平成26年4月からその後10%にアップ後の平成29年12月末まで延長&拡大されます。

住宅の種類によって異なる

住宅ローン減税の控除額は、今年一般住宅の

●一般の住宅の場合

居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成26年1月～3月	2000万円	1.0%	20万円	200万円
平成26年4月～平成29年12月	4000万円	1.0%	40万円	400万円

●認定住宅の場合

居住年	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	最大控除額
平成26年1月～3月	3000万円	1.0%	30万円	300万円
平成26年4月～平成29年12月	5000万円	1.0%	50万円	500万円

場合、年末の住宅ローン残高が2000万円以下に対し毎年1%の控除額を10年間(最大控除額200万円)、認定住宅(長期優良住宅や認定省エネルギー住宅)の場合、3000万円以下に対して最大控除額300万円でしたが、消費税が8%にアップする平成26年4月からは、一般住宅の場合、年末の住宅ローン残高が4000万円以下に対して1%(最大控除額400万円)に、認定住宅(長期優良住宅や認定低炭素住宅)の場合、5000万円以下(最大控除額500万円)に拡大されます。ただし、実際に税金が戻ってくる金額は、納めた税金分です(納めた税金以上になることも今回検討されているようです)。

住宅ローンを利用する場合、購入時期によって消費税や住宅ローン控除でソ・トクがあるでしょうが、それ以上に気になるのは、やはり住宅ローン金利の動向です。なお、消費税増税に際し、注文住宅の場合に限り、請負契約が平成25年9月30日までに完了していれば、引き渡し時期に関わらず消費税は5%となるようです。



暮らしのマネープラン相談センター 所長
サートファイナンスプランナー

高橋 昌子



SBI証券のEXPRESS口座

開設はこちらへ

最短、翌日から取引可能!
(口座開設料・管理料は無料です)



FPサポート研究所

<http://www.fpsl.co.jp/>

検索



証券 投資

あなたの暮らしと財産を守るパートナー
株式会社 FPサポート研究所

金沢市此花町3-2ライブ1ビル1F ☎076-232-2038

●株式会社エフピーサポート研究所(金融商品仲介業者)登録番号:北陸財務局長(金仲)第2号 ●当社は、所属金融商品取引業者の代理権は有しておりません。●当社は、金融商品仲介業に関して、お客様から直接、金銭や有価証券のお預かりをすることはありません。●所属金融商品取引業者 株式会社SBI証券 登録番号:関東財務局長(金商)第44号 ●加入協会:日本証券業協会、社団法人金融先物取引業協会