

2019
(冬)保存版

消費税増税と都心激動期を迎え どう変わる仙台圏の住宅事情

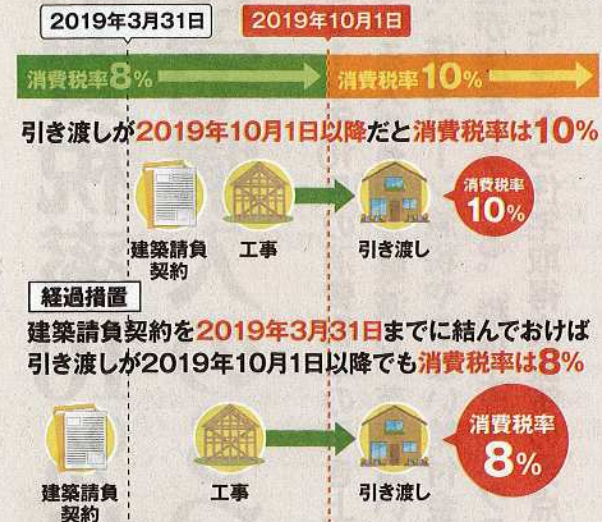
「住宅特集最新版」

今年10月、消費税率が10%に引き上げられる見込みだ。住宅購入を検討する家族にとっては、現行の8%適用の経過措置を活用するか、増税対策の住宅資金贈与枠拡大や住宅ローン減税拡充を見据えるのか判断に迷うところ。また、仙台圏を俯瞰すると、都心の大規模な再開発エリアが注目を集めている。加えて、郊外では特色ある街づくりの分譲地も登場し、東北の中核都市にふさわしい活気あふれる年になりそうだ。専門家の助言も含め、本特集を住宅購入の参考としていただきたい。



消費税率8%適用の経過措置 住宅購入のスケジュール

図1 消費税率8%と10%は、引き渡し日と契約日決まる



経過措置
建築請負契約を**2019年3月31日**までに結んでおけば
引き渡し日**2019年10月1日**以降でも消費税率は**8%**

図2 住宅購入に関わる消費税の課税・非課税

消費税が課税されるもの	<ul style="list-style-type: none"> 物件価格(土地を除く) ※法人(課税業者)から購入する場合のみ課税 土地の造成費用 建物の建築・リフォーム費用 仲介手数料 不動産登記に関わる司法書士に支払う報酬 住宅ローンなどの事務手数料 引っ越し費用、家具・家電、カーテン、照明、外構、インテリア用品など
消費税が課税されないもの	<ul style="list-style-type: none"> 土地の価格 課税事業者ではない個人が売り主の中古住宅や中古マンション※仲介手数料には課税される 購入後の登録免許税・印紙税などの税金 住宅ローンの保証料など

※本特集の記事内容は、2018年12月27日時点の情報で作成しています。

発行/河北新報社営業局
企画・制作/第一エージェンシー

住宅購入と消費税

消費税率8%から10%へ、2%の増税とはいえ、例えば3000万円の建物の場合、60万円の支払い増となる。少しでも負担を少なくするため、税率8%が適用される期限を把握しておきたい。住宅購入の消費税率は基本的に物件の引き渡し時点の税率となるが、一律ではない。2019年9月30日までの引き渡しだと8%、それ以降は10%となる。しかし、その半年前にあたる3月31日までに契約すると、引き渡し時期にかかわらず税率8%の経過措置が適用される(図1参照)。

住宅購入に関わる消費税は、全ての商品・サービスにかかるわけではない。内容によって課税と非課税の場合があるため、確認しながら予算との擦り合わせも必要となる(図2参照)。これも事前に確認しておきたいポイントの一つだ。

また、消費税引き上げの前の駆け込み需要や、引き上げ後の買い控え、景気の落ち込みなどへの対策として、住宅購入者の負担を軽減する住宅ローン減税、すまい給付金、贈与税非課税枠の拡充などの支援制度が発表されている。本特集で専門家が詳しく解説しているので参考にしよう。

注目の都心エリアと 未来を見据えた分譲地

今、仙台圏で特に注目されているのが都心。駅周辺など生活の利便性が高く、周辺施設が充実した地域での分譲マンション建設が相次いでいる。また、都心での最後の大規模開発といわれる複合市街地開発も進行中で、住宅、商業施設、病院とこれ以上ない環境が整い、成熟した街と共存する羨望の地となっている。

一方、郊外の住宅地も人気だ。いずれも未来を見据えたコンセプトに基づき、高断熱化や再生可能エネルギーを取り込むなど、先進技術を生かした住宅と街づくりが特長。子育て世代には土地の区画が広く、商業施設に恵まれるなど生活のバランスに考慮した住宅地の注目度が高い。

魅力ある選択肢が増える中、郊外の戸建てか、都心の分譲マンションか。納得のいくマイホーム実現のためには、しっかり情報を集め計画を立てることが不可欠。そして分からないことは信頼できる専門家に相談するなど、夢の実現に向け一歩を踏み出したい。



消費税率10%に引き上げ後 住宅購入の3つの支援策とは？

2019年10月の消費税率の引き上げ後も、住宅購入を検討している人の負担を軽減し、落ち着いていい物件が取得できるよう、住宅ローン減税やすまい給付金、贈与税非課税枠の拡充措置が決定している。税理士法人クラフトマンの鎌田裕次郎さんに、これら住宅取得支援策の要点を聞いた。



収入要件の緩和や給付額の大幅増額も 支援策の詳細や最新情報はプロに確認

住宅ローン減税は年末の借入金残高の1%を所得税などから控除できる制度で、年間最大40万円(長期優良住宅※1なら50万円)の還付を受けることができ



税理士法人クラフトマン 代表社員税理士 鎌田 裕次郎 さん

ます。消費増税に伴い、その受けられる期間が現行の10年から13年に延長されるのが公表されました。一方「すまい給付金」は住宅購入の支援策として一定額以下の収入の人に一時金を渡す制度です。現在は収入額の目安が510万円以下の人を対象としていますが、増税後は収入額の目安が75万円以下まで拡充されます。消費税率が10%に上がった際には、給付額も最大50万円に引き上げられます。適用要

件、給付額など詳細は、左の表を参考にしてください。住宅取得等資金の贈与については、消費税率が10%になった場合には、最大3000万円の非課税枠が用意されています。これは今までにない大きな非課税枠ですので、贈与を考えている人には大いに魅力的です。住宅の取得はタイミングが大切です。住宅支援策を活用する場合には、適用要件を必ず確認するようにしてください。また、自身でも最新情報にアンテナを張っておき、細かいところはハウスメーカーや専門家に聞きながら慎重に進めてください。

※1 長期優良住宅とは、長期にわたって良好な状態で使用するための措置が講じられた優良な住宅で、税金の優遇措置は多彩。

消費税引き上げ後の支援措置の概要

支援策	住宅ローン減税	すまい給付金	贈与税
メリット	消費税率引き上げ時に大幅拡充、引き続き実施 →住宅ローン減税が受けられる期間が現行の10年を13年に延長	給付額:最大50万円に拡充 収入要件:775万円以下に拡大	非課税枠:最大3000万円まで拡大
主な要件	◎消費税率10%が適用される住宅の取得等をして、平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に入居した場合 ◎購入する年の所得が3000万円以下 ◎住宅ローン償還期間が10年以上 ◎新築だけでなく中古住宅にも適用。リフォームでも受けられる場合がある	◎収入要件をクリア(目安は775万円以下) ◎住宅を取得して自ら居住している人 ◎取得住宅の登記簿の持分がある人 ◎建物床面積50㎡以上 ◎平成33年12月までに引越し・入居	◎贈与する人は直系尊属(父母、祖父母) ◎贈与を受ける人は20歳以上、贈与を受けた年の所得金額が2000万円以下 ◎贈与を受けた年の翌年3月15日までにその家屋に居住すること(又は見込みがあること) ◎土地のみの購入は適用不可
計算法	◎各年の控除限度額の計算方法 (1年目~10年目) 住宅ローン年末残高 × 1% (4000万円を限度※2) (11年目~13年目)以下のいずれか小さい額。 ●住宅ローン年末残高 × 1% (4000万円を限度※2) ●建物購入価格 × 2/3% (2%+3年) (4000万円を限度※2) ◎最大控除額は40万円×13年間 (長期優良住宅は50万円×13年間) ◎所得税で控除しきれない場合は住民税からも一部控除される	◎給付額の計算法 給付基礎額 × 持分割合 = 給付額 次世代住宅ポイント制度創設 消費税率10%への引き上げ後の住宅購入支援のため、一定の性能を有する住宅の新築やリフォームに対して、新築は、最大35万円相当、リフォームは最大30万円相当のポイントを付与することが発表された。今後も発表される住宅購入支援に関する情報はこまめにチェックしてほしい。	◎非課税限度額は、契約締結時期と、住宅の質で決まる(下図参照) ◎贈与税額の計算法 (贈与額-基礎控除)×税率-控除額 = 贈与税額 基礎控除額は一律110万円、税率は贈与額に応じて10%~55%

※2 長期優良住宅の場合は、上限5000万円。

〈贈与税〉住宅取得等資金の贈与税非課税限度額の増税前・増税後

贈与の非課税限度額(消費税率8%の場合)		
住宅取得の契約締結日	省エネ等住宅※	その他の住宅
2016年1月1日~2020年3月31日	1200万円	700万円
2020年4月1日~2021年3月31日	1000万円	500万円
2021年4月1日~2021年12月31日	800万円	300万円

贈与の非課税限度額(消費税率10%の場合)		
住宅取得の契約締結日	省エネ等住宅※	その他の住宅
2019年4月1日~2020年3月31日	3000万円	2500万円
2020年4月1日~2021年3月31日	1500万円	1000万円
2021年4月1日~2021年12月31日	1200万円	700万円

※「省エネ等住宅」とは以下のいずれかの要件を満たす住宅
1.省エネルギー性の高い住宅、2.耐震性の高い住宅、3.バリアフリー性の高い住宅

■贈与税額の特例(特例税率/相続時精算課税制度未利用)

贈与金額3000万円の場合(税率45%)
[(贈与額)3000万円 - (基礎控除)110万円] × (税率)45% - (控除額)265万円
=贈与税額1035万5000円
→消費税率が10%になった場合、この特例の適用を受けると贈与税は0円になる

〈すまい給付金〉すまい給付基礎額の増税前・増税後

◎消費税率8%時点のすまい給付金額	
収入額の目安	給付基礎額
425万円以下	30万円
425万円超475万円以下	20万円
475万円超510万円以下	10万円

◎消費税率10%時点のすまい給付金額	
収入額の目安	給付基礎額
450万円以下	50万円
450万円超525万円以下	40万円
525万円超600万円以下	30万円
600万円超675万円以下	20万円
675万円超775万円以下	10万円

資産価値を高める 建物の管理と保証

子育て世代に選ばれているのが、JR仙台駅からJR利府駅まで最速16分、利府町中心部にある「コモンシティ利府新中道」だ。「生活バランスが良く、土地の区画が広い」ため、広域から若い世代が集まっています」と伊藤さん。2020年には、新中道土地画整理事業地内に、東北最大規模のイオンモール「イオンモール利府新棟(仮称)」の開業予定、東京五輪の会場に宮城スタジアムが予定され、さらなる飛躍が期待できる。

一方、建物の品質も「今」だけでなく将来まで考える必要がある。耐震構造、2020年の基準に心える省エネ性、アフターサービスも建物の資産価値を左右する。「弊社では長期的な定期点検で維持管理をサポートし、30年保証、さらに保証期間後の保証システムも用意しています」と話す。今だけでなく、将来の資産形成まで考えて選ぶ目線が必要だろう。

1月12日(土)から開催される「コモンシティ利府新中道」の現地ご案内会へ出掛けて、資産価値がある街と建物についてあらためて考えてみては。



積水ハウス仙台支店 仙台市青葉区一番町4-6-1 第一生命タワービル5F TEL.022-722-3640(代)

積水ハウス株式会社 仙台支店 利府店 店長 伊藤 祐二 さん

決め手は35年後も
選ばれる街の将来性

2019年度の税制改正大綱において、住宅ローン減税の控除期間の3年間延長が決まった。住宅を購入する時期について「消費増税に合わせるのではなく、いいタイミングに、いい物件を取得できるように勉強しておくことが大切です。住宅ローンを返済した35年後に、その街や住まいにどれだけ資産価値があるかを考えて選ぶのが賢明です」と話すのは、積水ハウス仙台支店の伊藤祐二さん。将来性ある街を見極めるポイントを聞いた。「商業施設が近く、交通と生活の利便性が良いこと、若い世代の人口が増えている街は将来性があると言えます」と話す。