

2020年の今がチャンス！ お得に家を買おう！

住宅の税金の はなし

＼家をお得に買うにはどうすればいいの？／



今住んでいる家も手狭になってきたし、賃料を払うならローンを払って家を買いたいな。でも税金がすごく掛かるって聞くし、どうにかお得に買えないかな？

国や地方の補助制度でお得になるって聞いたけど、どんなものがあるのかしら？一緒に調べてみましょう♪



2020年の住宅取得だとどんな支援がある？

CHECK 1 住宅ローン控除の延長

住宅ローンを借り入れて住宅を取得する場合に、取得者の金利負担を軽減させる制度が「住宅ローン減税」。増税前は年末の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税などから控除する内容だったが、2019年10月1日から13年間に延長された。11年目以降は年末の住宅ローン残高の1%の額、または建物購入価格の2%÷3に相当する額と

比べてどちらか少ない方の額が減税される。注意しなくてはならないのは、**控除期間3年延長は2020年12月31日までに入居する住宅**としている。2021年1月1日から2021年12月31日の期間は10年に戻る。

借入額 3000 万円の場合に戻ってくる税金は？

Aさんの場合…… ●年収500万円 ●借入額3000万円 ●所得税額14万円 ●住民税額25万円
(全期間固定金利型1.5%、返済期間35年、元利均等返済、給与所得者の場合)

	その年のローン残高	最大控除額(ローン残高の1%)	所得税(還付金)+住民税(翌年軽減)※
1年目	2934万3232円	29万3400円	27万6500円
2年目	2867万6544円	28万6700円	27万6500円
3年目	2799万9786円	27万9900円	27万6500円
4年目	2731万2806円	27万3100円	27万3100円
5年目	2661万5451円	26万6100円	26万6100円
6年目	2590万7562円	25万9000円	25万9000円
7年目	2518万8984円	25万1800円	25万1800円
8年目	2445万9551円	24万4500円	24万4500円
9年目	2371万9102円	23万7100円	23万7100円
10年目	2296万7470円	22万9600円	22万9600円
合計			259万700円控除

※住民税軽減の上限は所得税の課税総所得金額等×7%(最高13.65万円)

1~10年目 (現行制度のまま)	3年間延長される 11~13年目	その年のローン残高	①ローン残高の1%	②建物購入価格の2%÷3 ※建物価格を1500万円とした場合
年末ローン残高の1% (最大40万円)	①②のどちらか 小さい額	11年目	2220万4486円	22万2000円
		12年目	2149万9975円	21万4900円
		13年目	2064万3767円	20万6400円
				合計 30万円

①年末ローン残高の1%
②建物購入価格(税抜・最大4000万円)の2%÷3

①か②どちらか小さい額なので、
②が適用される。

この3年分が拡大!

【住宅ローン控除を受けるための主な条件】

- 借入れた人の合計所得金額が3,000万円以下であること
- 床面積が50㎡以上であり、床面積の1/2以上が自己の居住用であること
- 取得日から6ヶ月以内に入居していること
(各年の12/31まで引続き入居していること)

住宅ローン控除を受けるには
条件があるから注意してね!



CHECK 2 「すまい給付金」の拡充

住宅ローン減税と合わせて負担軽減を図る「すまい給付金」が消費税10%に伴い拡充された。収入額の目安が775万円以下の人を対象が拡大され、給付額も最大50万円に増額。収入によって給付額は変わるが、これまで給付されなかった年収520万円の人が40万円受け取れることになる。また、夫婦共有名義にした場合、それぞれの年収でも

らえる基礎給付額の間をとったような金額がもらえる(下記の表を参照)。なお「すまい給付金」の対象については、住宅に申請者が居住すること、一定の収入以下であることなどの条件がある。この制度は2021年12月31日までに引渡しを受け、入居した人が対象となる。

給付基礎額	
●年収450万円以下の人 「50万円給付」	●年収675万円以下の人 「20万円給付」
●年収525万円以下の人 「40万円給付」	●年収775万円以下の人 「10万円給付」
●年収600万円以下の人 「30万円給付」	

※年収は目安となります。

1年3ヶ月が申請期限だから、
申請は入居後すぐおこなうのがベスト!

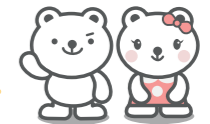


忘れないうちに
まいっちゃお。

夫婦共有なら
さらにお得に
なる場合も!

夫のみ……………40万円
夫婦共有 夫…20万円+妻…25万円 合計45万円

↑
この場合
5万円増



※(持分比率5:5)夫年収520万・妻年収250万円の場合。

CHECK 3 贈与税非課税枠の拡充

住宅ローンを借り入れる際、頭金が多い方が返済負担額を抑えることができるが、準備できる人は少ない。そこで親から援助を受ける人も珍しくないはず。ただ、例え相手が親であっても金銭の贈与を受けると贈与税の課税対象になる。そこで消費税増税に伴い、贈与税の非課税枠が拡充されることに。その年によって金額の設定は変更され

るが、2020年の場合、最大で3000万円の非課税枠が設定される。贈与を受けた場合と受けない場合では返済負担額にも大きく影響してくるので検討をしよう。**2021年4月1日以降になると枠が縮小される**ので早めに動こう。

住宅取得資金の贈与税の非課税(新築の場合)

住宅取得などの契約締結日	省エネ等住宅	左記以外の住宅
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

※贈与時、贈与される人が贈与する人の直系卑属であること(養子縁組をしている場合は直系尊属に該当する)。贈与を受けた年の1月1日の時点で、贈与される人が20歳以上であること。贈与を受けた年の年分の所得税にかかわる合計所得金額が2000万円以下であること。贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅取得等資金の全額を充てて住宅用の家屋の新築等を行うこと。贈与時に日本国内に住所があること。など、適用条件があるので忘れずに確認しよう。

「不動産取得税の軽減」

不動産取得税とは、新しく土地や家を取得したときに課税される都道府県税のことをいう。「不動産の価格」×「税率」を納めなくてはならず、標準税率は原則4%とされているが、特例措置により3%に変更された。各都道府県により詳細が異なるが、最大1,200万円の軽減になるので申請をしたほうが断然お得である。中古住宅でも軽減措

置はとれるが、築年月によって1,000万円程度も差が出てきてしまう。税率が3%なのは2021年3月31日までの引渡し分なのでこちらも注意が必要。



【軽減要件】

- ・住宅全般に適用(マイホーム・セカンドハウス・賃貸用マンションなど)
- ・課税床面積が50㎡(一戸建て以外の賃貸住宅は40㎡)以上240㎡以下



住宅の優遇措置ってこんなにあるんだって知らなかったな。色々調べてみて、もっともっと勉強しなきゃ。期間限定の制度があるから、早めに取り掛からなくちゃね！

もちろんお気に入りのお家を見つけるのに手間は惜しまないけど、やっぱり今後のことを考えると、お財布に少しでも優しい方がありがたいわ♪



2020年は新築一戸建てを買うのを目標に、家族一丸となって頑張っていこう♪