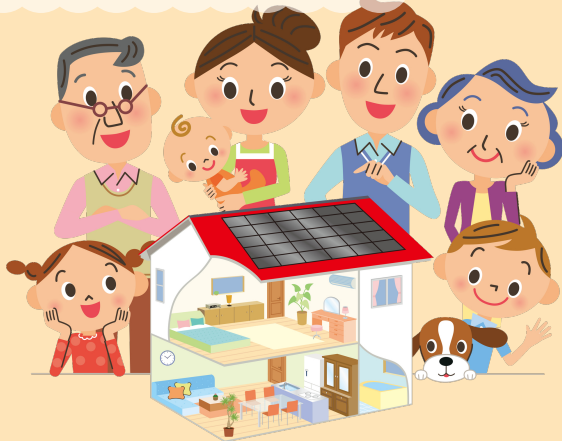


消費税税率引上げに伴う 住宅取得・リフォーム支援策

支援策を正しく理解して、
より賢いマイホーム計画を!!



2019年10月1日から消費税率が現在の8%から10%に引き上げられる予定です。住宅新築などに関する請負工事契約については2019年4月1日から消費税10%が適用されます*。国では、税率引上げ後も住宅取得・リフォームがしやすくなるよう、積極的に支援策を講じていく方針ですが、その内容が明らかになりました。消費税率の引上げにより消費税額が増えますが、同時に支援策も大きく充実するため、増税後の方がお得となるケースも少なくありません。是非とも支援策を正しく理解し、上手に活用しながら、より賢いマイホーム計画を進めてください。

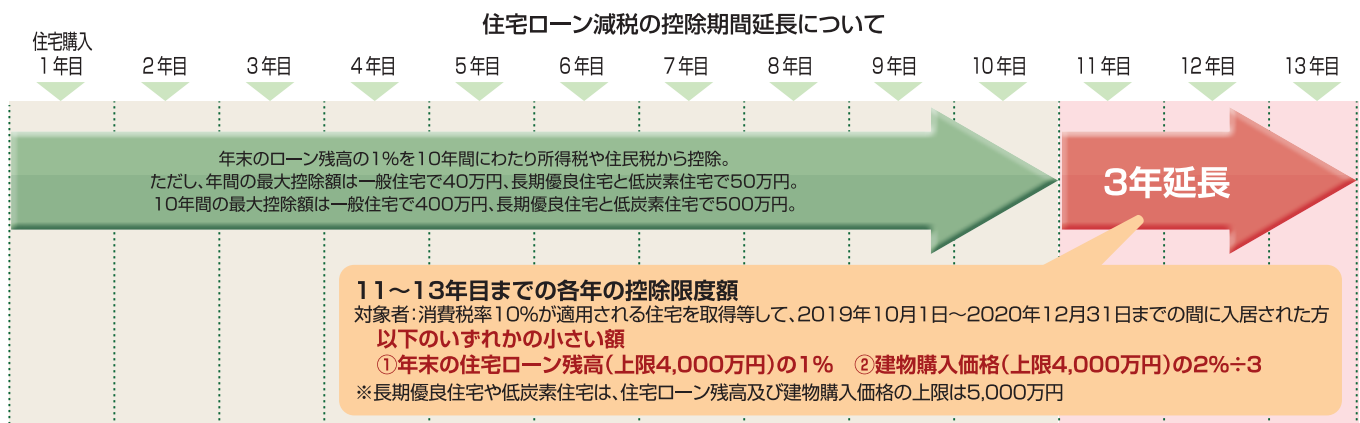
* 4月1日以降の請負工事契約でも、9月30日までに完了引渡しを受ける場合には8%の税率となります。

支援策の実施は、予算案及び関連税法案が今後の国会で成立することが前提。

1 住宅ローン減税の控除期間が3年延長(10年間で13年間に)

住宅ローン減税とは、ローンを活用して住宅を取得する際に10年間にわたり、毎年末の住宅ローン残高の1%を所得税から控除するものです。所得税から控除しきれない場合には住民税からの控除も行われます。現行の住宅ローン減税の10年間の最大控除額は、一般住宅であれば400万円(40万円×10年間)、長期優良住宅や低炭素住宅

の認定を取得した住宅であれば500万円(50万円×10年間)となっていますが、消費税率10%が適用になる場合、控除期間が3年間延長されるため、控除額が増額されます。具体的には、当初の10年間は現行と同じ仕組みですが、11年目以降の3年間は建物購入価格の2%の3分の1、もしくはローン残高の1%のいずれか低い額が控除されます。



住宅ローン控除額は、お客様の年収、家族構成、ローン借入れ額、借入れ年数等により大きく異なりますので、実際の控除額の概算については各住宅会社の担当者にお尋ね下さい。

2 すまい給付金の最大給付額は30万円から50万円へ

すまい給付金は、自宅を新たに取得する際に給付金が支払われる制度です。給付額は収入額に応じて変わる仕組みになっており、現行の制度の最大給付額は30万円となっています。これが、消費税率10%が適用になるケースでは、最大給付額が50万円に増額されます。

消費税率8%時		消費税率10%時	
収入額の目安*	給付基礎額	収入額の目安*	給付基礎額
425万円以下	30万円	450万円以下	50万円
425万円超475万円以下	20万円	450万円超525万円以下	40万円
475万円超510万円以下	10万円	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

* 収入額の目安は、扶養対象となる家族が1人(専業主婦、16歳以上の子どもなど)の場合をモデルに計算した結果です。

3 次世代住宅ポイント制度の創設 最大35万ポイントを付与

次世代住宅ポイント制度は、「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する住宅の新築・リフォームに対して、様々な商品等と交換できるポイントを付

与するものです。新築は最大35万ポイント、リフォームは最大30万ポイント（若者・子育て世帯がリフォームを行う場合は上限を引上げ）を上限にポイントを獲得できます。

ポイントの発行

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する住宅の新築・リフォームが対象。

■対象とする住宅（契約等の期間）

	契約	引渡し
注文住宅(持家)・リフォーム	・2019年4月1日～2020年3月31日に請負契約・着工をしたもの ^(※)	2019年10月1日以降に引渡しをしたもの
分譲住宅	・2018年12月21日～2020年3月31日に売買契約を締結したもの(ただし、同期間に分譲事業者が施工者と請負契約・着工したものに限り) ・2018年12月20日までに完成済みの新築住宅であって、2018年12月21日～2019年12月20日に売買契約を締結したもの	

※税率引上げ後の反動減を抑制する観点から、2018年12月21日～2019年3月31日に請負契約を締結するものであっても、着工が2019年10月1日～2020年3月31日となるものは特例的に対象となる。

住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数：**1戸あたり上限35万ポイント**
①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント

- 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 上記に加え、より高い性能を有する住宅(認定長期優良住宅やZEH等)の場合には、**5万ポイント**を加算。
※2 ビルトイン食器洗機、宅配ボックスなど「家事負担軽減」に資する設備を設置した住宅については、設備の種類に応じたポイント数の合計を付与。
※3 「耐震性のない住宅の代替」については、**15万ポイント**を付与。

住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数：**1戸あたり上限30万ポイント**

- ①窓・ドアの断熱改修
- ②外壁・屋根・天井又は床の断熱改修
- ③エコ住宅設備の設置 ④耐震改修
- ⑤バリアフリー改修 ⑥家事負担軽減に資する設備の設置
- ⑦若者・子育て世帯による既存住宅の購入に伴う一定規模(100万円)以上のリフォーム工事 等

【上限特例】

- 〈若者・子育て世帯〉
・上限を45万ポイントに引上げ。
・既存住宅を購入しリフォームを行う場合は、上限を60万ポイントに引上げ。
※若者世帯：40歳未満の世帯、子育て世帯：18歳未満の子を有する世帯
- 〈若者・子育て世帯以外の世帯〉
・安心R住宅を購入しリフォームを行う場合は、上限を45万ポイントに引上げ。

(注) 本制度と補助制度が重複する新築住宅、リフォーム工事に対する補助制度との併用は原則不可。

ポイントの交換対象商品等

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する商品等

ポイント発行申請の期間

ポイント発行申請の期間：2019年6月頃～

ポイント制度の詳細は国土交通省HPで確認下さい。http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000837.html

4 贈与税の非課税枠の大幅拡充 最大1,200万円が3,000万円に

住宅取得等資金として、父母や祖父母等の直系尊属から贈与を受けると、下記の金額までの贈与につき贈与税が非課税となる制度です。消費税率10%が適用になる場合、質の高い住

宅であれば最大3,000万円、一般住宅であれば最大2,500万円まで(2019年4月～2020年3月契約の場合)が非課税となります。

住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方 ^{*1}	
	質の高い住宅 ^{*2}	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
2016年1月～2019年3月			1,200万円	700万円
2019年4月～2020年3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
2020年4月～2021年3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
2021年4月～2021年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

※1 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得等した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得等した方。

※2 質の高い住宅とは、①省エネルギー性の高い住宅(断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上)、②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物)、③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)のいずれかの性能を満たす住宅。

住宅取得・リフォーム支援策に関する詳しい情報等は各住宅会社の担当者までお問い合わせください。