

## 消費税 UP！不動産はいつ買う？

憧れのマイホーム購入を検討されている皆さんが今一番気になっているのが、消費税の増税ではないでしょうか？人生で最も高い買い物と言われるマイホームですから、その影響も大きいと急ぎの購入を検討されている方も多いと思います。

ですが、少しお待ち下さい。皆さんは、消費税増税の一方でそれに伴う住宅取得時の負担軽減措置があることをご存知でしょうか？

今回は、住宅取得に対する消費税増税の影響とその負担軽減措置についてみていきましょう。

### ポイント 1. 「消費税がかかるのは、建物だけ！」



例えば、土地 2000 万円、建物 1500 万円で購入した場合、

増税分は・・・

$3500 \text{ 万円} \times 3\% \text{ (増税分)} = 105 \text{ 万円!!}$  ではなく、

$1500 \text{ 万円} \times 3\% = 45 \text{ 万円}$  になります。

⇒ 土地に消費税はかかりません。

### ポイント 2. 「売主が個人の売買は非課税！」

そもそも消費税の対象となるのは、売主が課税業者の場合の話です。ですから、一般の個人の方が売主になる中古住宅を購入する場合は、売買代金には消費税が一切かかりません。つまり、消費税率が引き上げられても売買価格はまったく影響を受けないのです。

⇒ 不動産仲介手数料等の諸費用は、消費税の課税対象ですのでご注意ください。

### ポイント 3. 「負担軽減措置は二つあります」

①住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）が拡充されます。

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

条件等の詳細は、国税庁ホームページ ([www.nta.go.jp](http://www.nta.go.jp)) でご確認ください

なんと、10年間で最大 200 万円も控除額が増えることになります。ただし、これはあくまでも消費税率の引き上げに伴うものですから、消費税の影響を受けない、個人売主の売買などでは、借入限度額は 2,000 万円のままということになります。

⇒ 残念ながら、良いトコ取りはできません。

ご相談はお気軽に

法務コンサルタント リーガルバンクさかい

〒590-0076 堺市堺区北瓦町二丁 4 番 16 号 堺富士ビル 4 階

TEL 072-226-1501 FAX 072-226-1511

## ②すまい給付金

こちらは負担を軽減するために現金を給付する制度です。収入に応じて給付基礎額が設定されています。住宅ローン控除同様、住宅価格に増税後の消費税が課される場合にのみ給付が受けられるものです。

(消費税 8%の場合)

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

その他、取得する住宅の条件等の詳細は・・・  
国土交通省「すまい給付金」のホームページにてご確認ください。(sumai-kyufu.jp/)

⇒ 消費税 10%では給付額の増額が予定されています。

## <いつ買いますか？>

いかがでしょうか？とにかく消費税率引上げ前に購入しようと焦っておられた方は、少し落ち着かれたのではないのでしょうか。自分の場合はどうなのか、一度ゆっくり検討されていかがでしょうか。

リーガルバンクさかいでは、不動産コンサルティングを行っております。この機会に是非、ご相談下さい。

## 法務コンサルタント リーガルバンクさかい

### <サービス一覧>

- ・不動産登記 ⇒ 不動産購入による名義変更や、住宅ローンの完済による抵当権の抹消登記など。
- ・相続手続き  
⇒ 不動産や金融機関口座の名義変更から、遺産分割協議書の作成、相続税に関するご案内など。
- ・遺言作成手続き ⇒ 公正証書や自筆証書遺言の作成サポート、生前の相続対策のご相談など。
- ・成年後見等手続き  
⇒ 成年後見制度や財産管理契約等によって、ご高齢や障害のある方の権利を守ります。
- ・火災保険業務 ⇒ ご自宅の火災保険のこと、ご相談下さい。
- ・不動産コンサルティング ⇒ 相続した不動産の売却や個人間での売買など、ご相談を承ります。



## 法務コンサルタント リーガルバンクさかい

〒590-0076 堺市堺区北瓦町二丁 4 番 16 号 堺富士ビル 4 階

TEL 072-226-1501 FAX 072-226-1511

Eメール Kawabata-office@mbi.nifty.com、Web legalbank-sakai.com

(受付時間 月～土、午前 10 時より午後 6 時まで)

来所での初回相談(1 時間程度)は、**無料**です。  
事前にメール又はお電話にてご予約下さい。