

2013年 税制改正大綱でどう変化する?

～住宅ローン減税と消費税増税～

暖かい季節となりました。

新しいことが始まりそうな新年度の幕開け、明るい兆しとともに歩みたいものです。



株式会社MANIX
代表取締役社長 松田 幸治

さて、この記事は2月に書いていますので、発刊の4月にはまた新たな動きがあるかもしれません、自民・公明両党は本年1月に2013年度税制改正大綱を公表しました。全体で約90ページに及ぶ書類になります。その中の「2 社会保障・税一体改革の着実な実施ー(3)消費税引上げに伴う対応ー① 住宅取得等に係る措置」に住宅取得に関する記載があります。「消費税引上げに伴う対応」という項目の1番目に記載があるように、消費税増税の影響を緩和するために行う対応であることが明記されています。政府も消費税増税によって需要の前倒しが発生することをよく思っておらず、平準化されるように仕向けようとしています。それだけ建築業界が経済に与える影響が大きいということでしょう。私たちも1年飛躍的に受注が伸びるよりは年で数パーセントでも着実に成長してもらう方が経営は安定すると言えます。この政策が住宅供給の平準化につながることを切に願います。

それでは具体的な内容としてはどのようなものがあるのでしょうか。

1

所得税において、住宅ローン減税を平成26年1月1日から平成29年末まで4年間延長することとし、その期間のうち平成26年4月1日から平成29年末までに認定住宅（長期優良住宅・低炭素住宅）を取得した場合の最大控除額を500万円に、それ以外の住宅を取得した場合には400万円にそれぞれ拡充。

2

自己資金で認定住宅を取得した場合の所得税の住宅投資減税や、住宅リフォームを行った場合の減税措置についても、消費税率引上げに伴う需要を平準化する観点から、拡充。

3

個人住民税における住宅ローン控除の対象期間を平成26年1月1日から平成29年末まで4年間延長することとし、その期間のうち平成26年4月1日から平成29年末までに住宅を取得した場合の控除限度額を、所得税の課税総所得金額等の7%（最高13.65万円）に拡充、また、この措置による平成27年度以降の個人住民税の減収額は、全額国費で補てんする。

4

所得税に加え個人住民税による住宅ローン減税の拡充措置を講じてもなお効果が限定的な所得層に対しては、別途、良質な住宅ストックの形成を促す住宅政策の観点から適切な給付措置を講じ、税制において当面、特例的な措置を行う平成29年末まで一貫して、これら減税措置とあわせ、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和する。

と記載されています。税制改正大綱の23ページ以降には住宅税制に関する詳細の記載がありますので、興味がありましたら一度ご覧ください。公的文書ですので、大変難しく記載されており、読み難い文書ですが、消費者の住宅は今買すべきか、もう少し待つべきか、という観点から考えるとどのように判断されるのでしょうか。

単純に消費税が上がる前に住宅を購入すべきだとはならないようにも思います。複雑に絡む政策を紐解いていくと増税分の負担増は今回の大綱に記載されている内容をうまく活用すれば吸収できることもあります。また逆に言えることもあり、たとえば（1）の内容はあくまでも最大400万円であり、住宅ローンを2000万円で組んだ方は制度が変わっても200万円となりますので、現行となんら変わりはないということになります。インターネット上にもいろんな見解が出ていますので、一度検索してみるとある程度理解も可能かと思います。

税制度も気になるところですが、個人的にはローン金利の動向を一番気にするべきではないかと思います。景気が良くなれば必然的に金利も上昇します。今の金利は、最低水準をキープしていると考えられます。住まいは大きな買い物ですので、大体の方は住宅ローンを利用します。フラット35を前提に2000万円を2.0%の金利で借りれば総返済額は約2660万円、2.5%の金利で借りれば返済総額は約2850万円、その差190万円。景気に左右される金利情勢を見極めていく方がむしろ重要なのは、と思います。また、現在住宅ローンを支払っている方も、もしかすると今が借り換えを検討すべき時期かもしれません。特に変動金利でお支払いをされている方は景気回復に備えるという意味では検討の余地ありかと思います。

明確な答えがあるわけではありませんので、一見解としてご理解いただければ幸いです。最後までお読みいただきありがとうございました。