MANIX REPORT

マニックス リポート

日ごろは格別のご高配を賜り誠にありがとうございます。
過ごしやすい季節となり新年度がスタートしましたが、いかがお過ごしでしょうか。
本号が皆さまのお手元に届くころには消費税率は8%になっています。
これからの日本経済が成長していくことを切に願ううえで、
国民一人ひとりの景況感も良くなることを期待したいものです。

株式会社MANIX
代表取締役社長 松田 幸治

増税後の住宅関連制度について

さて、本号ではこれからの住宅関連制度、税制について記事にさせていただきます。以前にも記事にさせていただいたのですが、本格的に動き出す時期ですので、住宅取得関連税制延長の内容も含めてご確認いただければと思います。

まずは2013年の税制大綱に盛り込まれていた大きな内容として、

「すまい給付金制度」　住宅ローン控除の拡充

住宅ローン控除、住まい給付金に関する情報は、国土交通省が運営する「すまい給付金事務局」のサイトが一番わかりやすく記載されています。また、シミュレーションも行えるようになっていますので、すでにご覧になられた方も多くおられると思いますが定期的に閲覧することをお勧めします。

すまい給付金のホームページ … http://sumai-kyufu.jp/

2014年度の税制大綱に盛り込まれた内容としては、これまでの税制優遇を延長する内容と、新たに新設された内容がありました。特に新たな税制として注目されるのは、中古住宅流通・リフォーム市場の拡大・活性化への特例です。

【延長された税制制度】

●新築住宅にかかわる固定資産税の減額措置(2016年3月31日まで2年間延長)
新築住宅を購入後、所有者が毎年納税する固定資産税を一戸建ての場合は3年間、マンションの場合は5年間1/2に減額

●認定長期優良住宅にかかわる特例措置(2016年3月31日まで2年間延長)
長期優良住宅に認定された住宅を取得した場合、所有権保存登記・所有権移転登記の税率を軽減し、不動産取得税の控除額を拡大することに加え、上記の新築住宅にかかわる固定資産税の減額措置(1/2減額)を一戸建ての場合は5年間、マンションの場合は7年間にする措置

●認定低炭素住宅にかかわる特例措置(2016年3月31日まで2年間延長)
低炭素住宅に認定された住宅を取得した場合、所有権保存登記・所有権移転登記の税率を軽減する措置

●居住用財産の買換え等にかかわる特例措置(2015年12月31日まで2年間延長)
※マイホームの買い替えをして、売却で利益が出た場合、損失が出た場合の次の特例措置
・マイホームを買い替えた場合、売却による損失を給与所得などから控除でき、控除しきれない分も最長3年間にわたって控除できる措置
・マイホームを売却して、残っている住宅ローンの額を下回る額でしか売れなかった場合、その損失を給与所得などから控除でき、控除しきれない分も最長3年間にわたって控除できる措置

【新たに盛り込まれた制度】

近年増加傾向にあるリノベーション物件に対する優遇措置として、不動産会社が中古住宅を買い取って、質の向上を図る改修(リノベーション)を行ったうえで販売する物件を購入した場合、購入者に対する所有権移転登記の税率を軽減する措置が、2014年4月1日から2016年3月31日までの期限付きで創設されました。また、中古住宅の優遇措置の適用要件の拡充として、これまでは購入段階で一定の条件をクリアしている住宅を購入する場合でなければ適応されなかったのですが、今回は購入した中古住宅が耐震基準に適合するように耐震改修を行った場合は、2014年4月1日以降に取得する住宅で、上記の優遇措置が受けられるようになりました。対象となる優遇措置は「住宅ローン減税」「住宅取得資金の贈与税の非課税措置」「登録免許税の軽減税率」「不動産取得税の課税標準の特例措置」です。その他にも住宅に関する制度としてはいくつか設置されています。全てを網羅できておらず申し訳ないのですが、下記のホームページをご確認いただければと思います。

国土交通省→住宅税制に関するお知らせ
http://www.mlit.go.jp/common/000172015.pdf

リフォームの減税制度
http://www.j-reform.com/publish/pdf_guidebook/13-09-P36-51.pdf

簡単なご紹介でしたので、わかりにくいかと思いますが、所感としましては個人所得によって増税後の方がメリットの出る方もおられると感じました。また、中古住宅の流通活性化に対する行政としての取り組みが今後、充実してくるのではないかとも感じました。
最後までお読みいただきありがとうございます。