

既存の住宅取得支援策を拡充

そのほか、住宅ローン減税をはじめ、すまい給付金、住宅取得等資金の贈与税の非課税措置等についても拡充措置が取られ、次世代住宅をポイント制度と合わせ10月1日以降の購入にメリットが出るようになっていきます(図4)。

住宅ローン減税は3年間延長

従来の住宅ローン減税とは、借入金年末残高の1%を購入から10年間にわたり減税するものです。今回の施策では、2019年10月1日から2020年12月31日までの間に居住の用に供した場合に、控除期間が10年から13年に延長され、増税負担分の範囲で税額が控除されます。

具体的には、11年目以降の3年間で消費税2%負担分の控除額の上限を設定し、借入金年末残高の1%、もしくは建物購入価格の2%分を3で割った額のいずれか小さい額が控除されます(図5)。

すまい給付金は最大50万円

すまい給付金は、住宅ローン減税の拡充措置を受けても効果が限定的な所得層に対し、住宅取得にかかる消費税負担増を緩和するため、収入に応じ現金を給付する制度です。消費税の引き上げに伴い、2021年12月までに引き渡しを受けて入居した方を対象として、所得階層が現行の510万円以下から775万円以下に拡充されるとともに、給付額も450万円以下の場合で最大50万円にまで引き上げられます(図6)。

贈与税の非課税措置は3,000万円

自己の居住用に住宅の新築や購入、増改築等のために、父母や祖父母などの直系尊属から金銭を贈与により取得した場合に、一定の金額までの贈与について贈与税が非課税となります。2019年4月から2020年3月の期間において、省エネルギー性の高い住宅、耐震性の高い住宅、バリアフリー性能の高い住宅のいずれかの性能を満たす住宅を取得する場合は3,000万円、それ以外の一般住宅は2,500万円が非課税となり、以降、契約年に応じて引き下げられていきます(図7)。

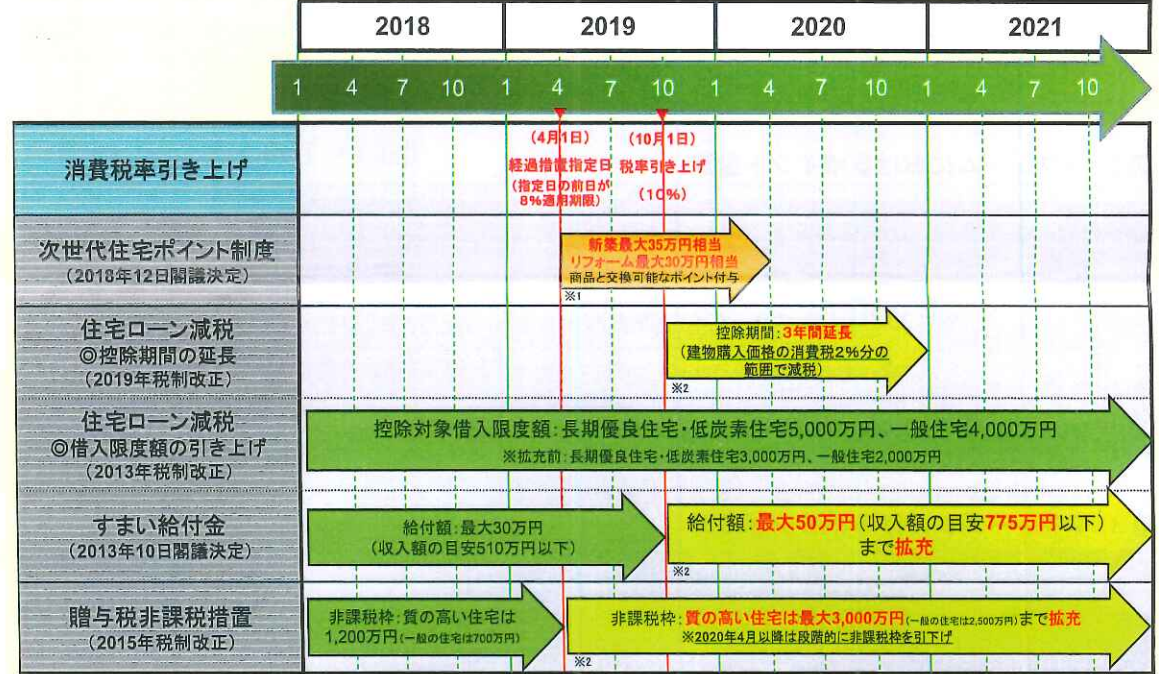
なお、親の年齢が60歳未満であっても相続時清算課税制度を選択できる特例措置についても、2021年12月31日までの贈与に適用されます。

図6 すまい給付金の概要

【消費税率10%時】		
(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 ^注	給付額
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

注 都道府県民税率4%の場合の住民税(都道府県)所得割額

図4 消費税率引き上げに関する住宅対策の概要



※1 2019年3月31日以前に契約等を行ったものも一部対象
 ※2 2019年4月1日から9月30日までに契約した場合、引渡しが2019年10月1日以後であれば拡充措置が適用

図5 住宅ローン減税の拡充内容

① 現行制度の概要

$$\text{住宅ローン減税} = \text{借入金年末残高} \times \text{控除率} \times \text{控除期間}$$

例: 400万円 = 4,000万円 × 1% × 10年間

② 拡充内容 控除期間を延長し、その中で増税負担分の範囲で税額控除しようとするスキーム

控除期間延長	各年の控除限度額(一般住宅の場合)
3年間	以下のいずれか小さい額 ①借入金年末残高(上限4,000万円)の1% ②建物購入価格(上限4,000万円)の2/3%(2%÷3年) ※ 認定住宅の場合は、借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円

※ 2019年10月1日から2020年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用

図7 住宅取得資金に係る贈与税の非課税措置の概要

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した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得した方。
 (※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