平成 26 年 7 月吉日

一社）千葉県建築士会柏支部会員各位
公）千葉県建築士事務所協会東葛支部会員各位

主　催　　（一社）千葉県建築士会
柏支部　支部長　三浦　稔
共　催　　(公)千葉県建築士事務所協会
東葛支部　支部長 畔上　廣司

勉強会「関連税制と住まい給付金」

開催のお知らせ

平素は、会員の皆様には格段のご協力を賜り心よりお礼を申しあげます。

さて　今年度は「**住宅関連税制と住まい給付金」についての勉強会**を企画いたしました。平成２６年４月から消費税が８％に変更になったこともあり、これには消費税がかかるの？かからないの？　また 平成２７年１０月から１０％になったらなどなど。専門の講師をお迎えし、あなたの？を 解決しましょう。お忙しい時期ではございますが、ご参加いただきますようご案内いたします。

なお、建築士会・建築士事務所協会合同の勉強会ですが、会員だけではなく、他会会員や一般の方で興味のある皆様のご参加も歓迎致します。

記

開催日：　８月２２日（金）

時　間：午後３時～午後５時

会　場：アイワーク柏（柏工業専門校）２階　会議室

住所：柏市明原 3-20-16

ＴＥＬ：04-7144-6681　ＦＡＸ：04-7148-5215

講　師：株式会社 千葉県建築住宅センター

参加費：３００円

定　員：３０名

申込書は次ページでお願いします

「関連税制と住まい給付宅金」

勉強会に申込みします。

申込先　　FAX：０４－７１４８－５２１５

申込月日：

会　　名：

氏　　名：

連 絡 先：

質問事項をご記入ください

申込先　　千葉県建築士会柏支部事務局

アイワーク柏（柏工業専門校）
住所：柏市明原３－２０－１６
TEL：０４－７１４４－６６８１
FAX：０４－７１４８－５２１５

＼すまいの取得をお考えのみなさまへ／

消費税率の引上げに対応した

住宅関連税制とすまい給付金

平成27年10月1日に消費税率が10%に引上げられた場合のすまい給付金については、平成25年6月26日に行われた与党合意を踏まえたものとする予定です。

消費税は、平成26年4月から税率が引き上げられます。
住宅は、多くの人にとって人生でもっとも高い買い物です。消費税の増税負担も大きいため、
減税措置 や **給付金制度** によって、消費税率引上げに係る負担の軽減が図られています。
正しく理解して、あわてず、かしこくマイホームを手にいれましょう!

住宅に関係する消費税、これだけは知っておこう

◆消費税がかからない売買もある

不動産会社が仲介する中古住宅など、
売主が個人の場合は消費税はかかりません。
また、土地の売買も消費税はかかりません。

住宅に関する消費税の取扱い	○課税	×非課税
	○不動産会社の販売	×個人間の売買
	○建物の取得	×土地の取得

◆税率引上げ半年前までに契約※すれば契約時の税率（旧税率）が適用

消費税は、原則引渡し時期によって適用税率が決まりますが、消費税率引上げ6ヶ月前の指定日の前日までに契約された住宅は、引渡しの時期に関係なく契約時の税率が適用されます。なお平成25年9月30日までに契約された住宅には税率5%が適用されます。

※請負契約を対象としていますが、マンション等の売買契約でも注文者が壁の色やドアの形状などについて特別に注文できる場合、請負契約と同様に経過措置が受けられます。

※税制抜本改革法の規定のとおり、平成27年10月に消費税率10%に引上げられた場合は、平成29年12月末までに引渡し・入居が完了したものまで対象とする予定。

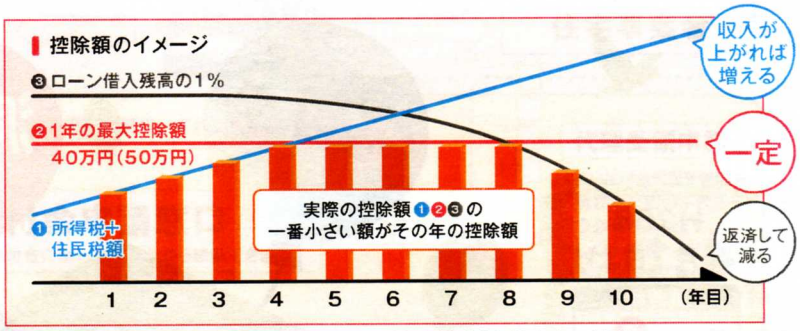
住宅関連の減税措置

❶ 住宅ローン減税

ポイント

- **毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税から控除**
- **所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除**
- **住宅ローンの借入れを行う個人単位で申請**
- **消費税に合わせて大幅に拡充（消費税8%または10%を負担した方を対象）**

住宅ローンの金利負担を軽減するため、
年末の**ローン残高の1%**を所得税
（一部、翌年の住民税）から控除する制度です。
10年間継続して控除を受けることができるため、
大きな減税効果があります。
自らが居住する住宅の取得に際し、
引上げ後の消費税率が適用される方について、
最大控除額等が拡充されるとともに、
平成29年12月の入居まで実施されることとなりました。



※あくまで3つの額の最も小さい額が控除対象になることをわかりやすく表現したイメージです。

消費税率5%の場合

控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
2,000万円（3,000万円）	1.0%	200万円（300万円）※控除しきれない場合、翌年の住民税から控除（9.75万円を上限）
	控除期間	
	10年間	

※（ ）内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

拡充

消費税率8%または10%の場合

控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
4,000万円（5,000万円）	1.0%	**400万円（500万円）**※控除しきれない場合、翌年の住民税から控除（13.65万円を上限）
	控除期間	
	10年間	

※（ ）内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

主な要件
①自らが居住するための住宅である（引渡しから6ヶ月以内）
②床面積が50㎡以上
③年収が3,000万円以下
④住宅ローンの借入期間が10年以上 など

※詳しくは、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。

❷ 投資型減税（現金取得者向け）

ポイント

- **長期優良住宅や低炭素住宅に対応した減税措置**
- **現金取得の場合に利用可能**
- **1年で控除しきれない場合、翌年の所得税からも控除**

耐震性等に優れた「長期優良住宅」や省エネ性に優れた「低炭素住宅」を取得した場合、
一般住宅から認定住宅に**性能を強化する標準的な費用の10%**を所得税から控除する制度です。
平成29年12月入居までの、**引上げ後の消費税率負担を行った方**に対する控除が拡充されました。
また、あわせて、標準的な費用についても見直しが行われました。

消費税率5%の場合

控除対象※	控除率	最大控除額
長期優良住宅	10%	50万円※控除しきれない場合、翌年の所得税から控除
控除対象限度額	控除期間	
500万円	1年間	

※平成26年4月1日以降に入居する場合は、低炭素住宅も対象

拡充

消費税率8%または10%の場合

控除対象	控除率	最大控除額
長期優良住宅 低炭素住宅	10%	**65万円**※控除しきれない場合、翌年の所得税から控除
控除対象限度額	控除期間	
650万円	1年間	

主な要件
①自らが居住するための住宅である（引渡しから6ヶ月以内）
②床面積が50㎡以上
③年収が3,000万円以下
など

※詳しくは、国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。

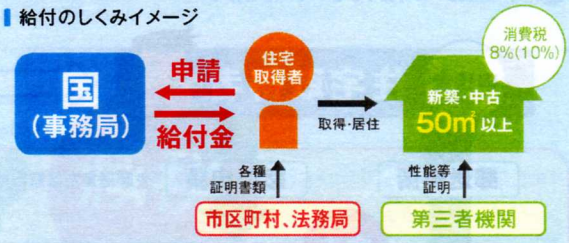
すまい給付金

ポイント

- 新築住宅だけでなく、中古住宅も対象
- 申請は、取得住宅を所有している人（持分保有者）単位で
- 給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて
- 現金取得の場合も利用可。ただし追加要件に注意

自らが居住する住宅の取得に際し、
引上げ後の**消費税率が適用される方**に給付金が
支払われる新しい制度です。
新築住宅はもちろん、中古住宅も対象となります。
ただし、指定の検査を受けるなど、
住宅の品質や耐震性が確認できることが条件です。

給付のしくみイメージ



❶ 給付額

住宅取得者の取得時に適用される**消費税率に応じ設定**されています。
収入額（都道府県民税の所得割額）によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に**登記上の持分割合**を乗じた額（千円未満切り捨て）が給付されます。

給付額 ＝ 給付基礎額 × 持分割合

建物の登記事項証明書（権利部）で確認します。

収入額の目安（都道府県民税の所得割額）によって決定

収入の確認方法　市区町村が発行する課税証明書※1に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。

※1.個人住民税の課税証明書。発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

消費税率8%時の給付額

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	20万円
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	10万円

※2.神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが、所得割額が上表と異なります。詳しくは、すまい給付金のホームページ等をご確認ください。

平成27年10月に消費税率が10%に引上げられた場合のすまい給付金については、平成25年6月26日に行われた与党合意を踏まえたものとする予定です。

与党合意における消費税率10%時の給付額

収入額の目安	都道府県民税の所得割額※2	給付基礎額
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：消費税率10%においては現金取得者の収入額（目安）の上限650万円に相当する所得割額は13.30万円となる予定です。

夫婦（妻は収入なし）及び中学生以下の子どもが2人のモデル世帯において住宅取得する場合の夫の収入額の目安です。

例

住宅取得者	持分割合	居住の有無	給付基礎額
ご主人	50%	有	20万円
奥様	30%	有	30万円
父親	20%	無	30万円

→ ご主人の給付額は、10万円（=20万円×50%）
→ 奥様の給付額は、9万円（=30万円×30%）
→ 父親は、給付なし（居住していないため）

→ それぞれ申請

❷ 対象となる住宅

対象となる住宅の要件は、新築住宅と中古住宅で異なります。なお、現金取得の場合は、追加要件を満たす必要があります。

	新築住宅※1	中古住宅
住宅ローン※2利用者の要件	●自らが居住する ●床面積が50㎡以上 ●工事中の検査により品質が確認された次の住宅 ①住宅瑕疵担保責任保険に加入 ②建設住宅性能表示制度を利用 等	● 売主が宅地建物取引業者である ● 自らが居住する ● 床面積が50㎡以上 ● 売買時等の検査により品質が確認された次の住宅 ①既存住宅売買瑕疵保険※4に加入 ②既存住宅性能表示制度を利用（耐震等級1以上に限る） ③建設後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用
現金取得者の追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて ● フラット35Sの基準※3を満たす ● 50歳以上（住宅を引渡された年の12月31日時点） （●消費税率10%においては、収入額の目安が650万円以下の者を対象とする予定です。）	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて ●50歳以上（住宅を引渡された年の12月31日時点） （●消費税率10%においては、収入額の目安が650万円以下の者を対象とする予定です。）

※1.新築住宅は、工事完了後1年以内、かつ居住実績のない住宅　※2.住宅ローンとは、住宅取得のために金融機関等から行った償還期間が5年以上の借入れを言います。
※3.耐震性（免震住宅）、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性&可変性のいずれかに優れた住宅　※4.中古住宅の検査と保証がセットになった保険

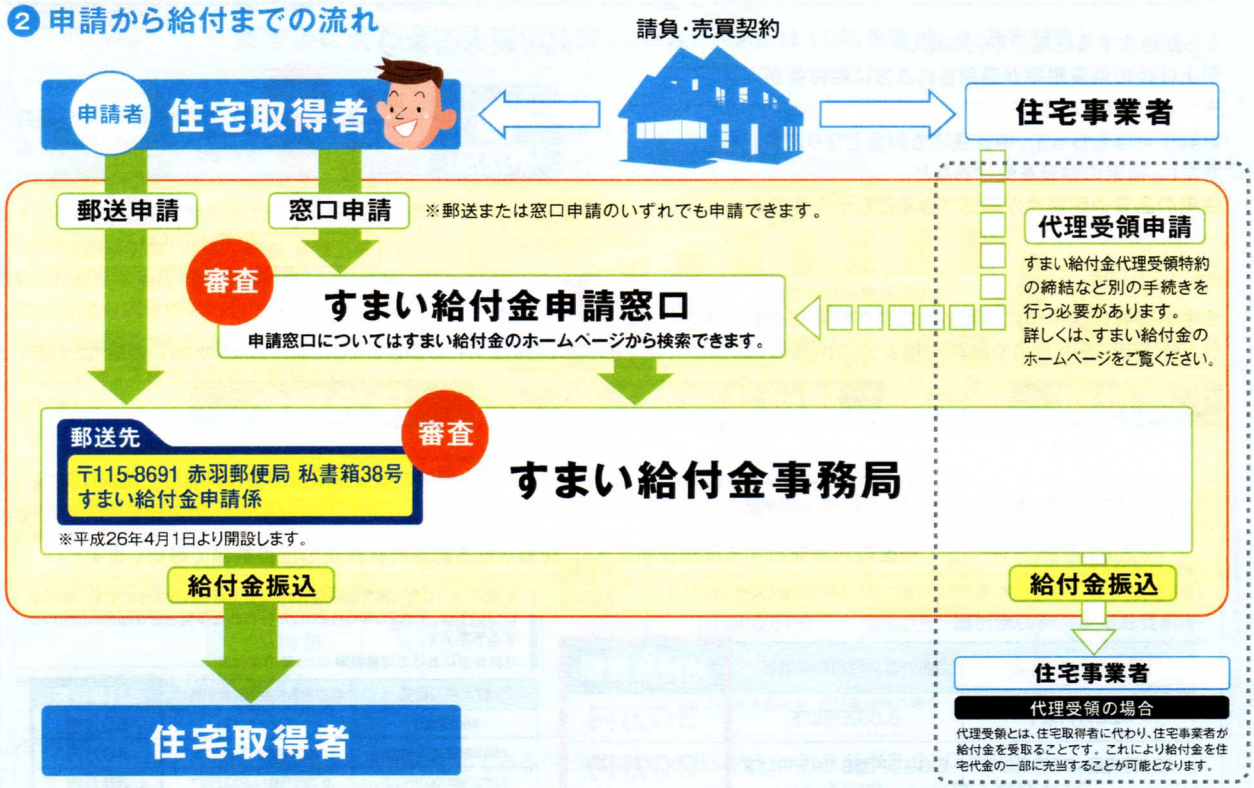
すまい給付金の申請方法

❶ 申請書の入手

◆インターネットで入手
すまい給付金のホームページからダウンロードできます。

◆すまい給付金申請窓口で入手

❷ 申請から給付までの流れ



主な必要書類（発行元）

- **住民票の写し**（引っ越し後の市区町村）
- **個人住民税の課税証明書**（引っ越し前の市区町村）
- **建物の登記事項証明書・謄本**（法務局）
- 住宅の**不動産売買契約書**または**工事請負契約書**

—— 住宅ローンを利用した場合 ——

- **金銭消費貸借契約書**

他

申請手続き

- **本人申請**
  住宅取得者**本人が申請書を作成**します。
- **手続代行**
  住宅事業者や親族などが申請の**手続きを代行**することができます。
  書類不備などの連絡は手続代行者に行います。
  （手続代行者が給付金を受取ることはできません）

申請方法

- **すまい給付金申請窓口で申請**
  すまい給付金申請窓口に書類を持参してください。
  提出時に書類のチェックを受けることができます。
- **郵送で申請**
  すまい給付金事務局に書類を郵送してください。

郵送先
〒115-8691 赤羽郵便局 私書箱38号
すまい給付金申請係
※平成26年4月1日より開設します。

トラブルを避けるためにも、契約時に必ず消費税率を確認しましょう！

お問い合わせ先	すまい給付金事務局	ナビダイヤル：0570-064-186（9～17時、土・日・祝を含む）通話料がかかります ＊一部のIP電話からは 045-330-1904 http://sumai-kyufu.jp

その他住宅に関するお問い合わせやトラブルのご相談は、住まいるダイヤルまで	ナビダイヤル 0570-016-100（有料） 10～17時（土・日・祝・休日除く） ＊PHSや一部IP電話から03-3556-5147

※東日本大震災による被災者の方の住宅の再取得については、「住まいの復興給付金」制度が措置されています。（併用はできません。）