

SUNDAY NIKKEI

A. 2011年で終了予定の主な住宅購入支援策

名称	フラット35S	住宅エコポイント	贈与税の非課税特例
利用条件	12月30日までに申し込み	12月末までに着工	12月末までに贈与を受け、2012年3月15日までに取得、同年末までに居住開始
床面積	戸建て70平方メートル以上、マンション30平方メートル以上	制限なし	50平方メートル以上
築年数	原則、建築確認日が1981年6月1日以降	購入時の付与は新築のみ	おおむね戸建て20年以内、マンション25年以内
内容	35年固定金利の住宅ローン「フラット35」の金利を当初10年間は年1%引き下げる	一定の省エネ基準を満たすと商品券などと交換できるポイントが付与。1戸あたり一律30万ポイント(太陽熱利用システム設置は32万ポイント)	直系の父母や祖父母からの贈与が1000万円まで非課税となる
注意点	予算がなくなると、前倒して終了する。団体信用生命保険料は含まれない	予算がなくなると、前倒して終了する。申請期限がある(戸建ては12年6月末など)	税務署への申告が必要。合計の所得金額が2000万円超の人は使えない

B. 2011年中の購入の方が総支払額は少ない

(例) 都内で5300万円の新築マンションを購入し、12月から返済開始。自己資金300万円、親からの贈与1000万円を頭金に充て、4000万円のローン(返済期間35年、固定金利2.9%)を組むケース

	2011年中の購入・入居なら	12年の購入・入居なら
親からの贈与1000万円	贈与税は非課税	贈与税額は231万円(177万円、注1)
住宅エコポイント	30万ポイント(最大30万円相当)	なし
住宅ローン減税	360.7万円を控除	300万円を控除
利息負担額	「フラット35S」を利用(注2) 1946.6万円	「フラット35」を利用(注3) 2372万円

(注1) 国会で審議中の税制改正法案が成立した場合の課税額
(注2) 金利は当初10年間は年1%引き下げ
(注3) 金利は全期間固定
(注4) 事務手数料などの諸費用、団体信用生命保険料などは含まないで計算した

人生最大の買い物である住宅。家具や家電の購入などを含めると景気へのプラス効果が大きいことから、国は様々な購入支援策を打ち出している。ただ、ローン金利の引き下げや住宅ローン減税といった優遇は、現状では2011年末で期限が切れたり、縮小したりするものが多い。支援策の中身や利用する際の注意点などをまとめた。

「今年はいよいよ」

「不動産市況は一時の高値に比べると落ち着いている。もともとの支援策を考慮すれば、今年はいよいよ」といえる。こう話すのは、ファイナンシャルプランナー(FP)で「住まいと保険と資産管理」(東京・千代田) 営業本部長の飯田敏さんだ。

表Aに11年で終わる予定の主な住宅購入支援策をまとめた。利用条件は「入居」「着工」などそれぞれ異なるので、ポイントを確認しよう。

国の住宅購入支援策

年内終了・縮小多く注意

「今年はいよいよ」といえる。こう話すのは、ファイナンシャルプランナー(FP)で「住まいと保険と資産管理」(東京・千代田) 営業本部長の飯田敏さんだ。

「不動産市況は一時の高値に比べると落ち着いている。もともとの支援策を考慮すれば、今年はいよいよ」といえる。こう話すのは、ファイナンシャルプランナー(FP)で「住まいと保険と資産管理」(東京・千代田) 営業本部長の飯田敏さんだ。

「不動産市況は一時の高値に比べると落ち着いている。もともとの支援策を考慮すれば、今年はいよいよ」といえる。こう話すのは、ファイナンシャルプランナー(FP)で「住まいと保険と資産管理」(東京・千代田) 営業本部長の飯田敏さんだ。

「不動産市況は一時の高値に比べると落ち着いている。もともとの支援策を考慮すれば、今年はいよいよ」といえる。こう話すのは、ファイナンシャルプランナー(FP)で「住まいと保険と資産管理」(東京・千代田) 営業本部長の飯田敏さんだ。

フラット35S

付与ポイントは、新築住宅で1戸あたり30万ポイント、太陽熱利用システムを設置した場合は2万ポイント上乗せして32万ポイントとなる。ポイントは1ポイント1円で商品券などと交換できるほか、追加工事の費用にそのまま充当することもできる。

予算枠の確認を

「不動産市況は一時の高値に比べると落ち着いている。もともとの支援策を考慮すれば、今年はいよいよ」といえる。こう話すのは、ファイナンシャルプランナー(FP)で「住まいと保険と資産管理」(東京・千代田) 営業本部長の飯田敏さんだ。

「不動産市況は一時の高値に比べると落ち着いている。もともとの支援策を考慮すれば、今年はいよいよ」といえる。こう話すのは、ファイナンシャルプランナー(FP)で「住まいと保険と資産管理」(東京・千代田) 営業本部長の飯田敏さんだ。

「不動産市況は一時の高値に比べると落ち着いている。もともとの支援策を考慮すれば、今年はいよいよ」といえる。こう話すのは、ファイナンシャルプランナー(FP)で「住まいと保険と資産管理」(東京・千代田) 営業本部長の飯田敏さんだ。

エコポイント

住宅取得のための資金を直系の父母や祖父母から贈与された場合、贈与税が1千万円まで無税になる。基礎控除枠の110万円と合わせると1110万円まで非課税だ。特例の適用を受けるには、11年中に贈与を受け、12年3月15日までに住宅を取得、同年中に入居するのが条件。税務署へ

年内着工が条件

住宅取得のための資金を直系の父母や祖父母から贈与された場合、贈与税が1千万円まで無税になる。基礎控除枠の110万円と合わせると1110万円まで非課税だ。特例の適用を受けるには、11年中に贈与を受け、12年3月15日までに住宅を取得、同年中に入居するのが条件。税務署へ

住宅取得のための資金を直系の父母や祖父母から贈与された場合、贈与税が1千万円まで無税になる。基礎控除枠の110万円と合わせると1110万円まで非課税だ。特例の適用を受けるには、11年中に贈与を受け、12年3月15日までに住宅を取得、同年中に入居するのが条件。税務署へ

住宅取得のための資金を直系の父母や祖父母から贈与された場合、贈与税が1千万円まで無税になる。基礎控除枠の110万円と合わせると1110万円まで非課税だ。特例の適用を受けるには、11年中に贈与を受け、12年3月15日までに住宅を取得、同年中に入居するのが条件。税務署へ

C. 住宅ローン減税の控除額は段階的に縮小

入居年	最大控除額	
	一般住宅	長期優良住宅
2011年	400万円	600万円
2012年	300万円	400万円
2013年	200万円	300万円

- 利用には
- 住宅取得から6カ月以内に入居し、居住継続
 - 入居年と前後2年以内に譲渡所得の課税特例の適用を受けていないこと
 - 床面積50平方メートル以上
 - 中古住宅の場合、おおむね戸建ては築20年以内、マンションは築25年以内などの要件を満たす必要がある

ローン減税 年内入居、10年で400万円控除

【住宅ローン減税】原則、毎年年末のローン残高の1%に当たる額を所得税から控除できる。一般住宅の場合、11年中の入居なら10年間で最大400万円の控除が受けられるが、12年入居では300万円に減る(表C)。一般住宅よりも耐震性や劣化対策、維持管理のしやすさなどで厳しい基準を満たした「長期優良住宅」なら、11年中の最大控除額は600万円だが、12年には400万円に下がる。

の申告も必要になる。年内に贈与を受けても、完成時期が間に合わなければ高額の贈与税がかかってくることになる。ただ、税理士の村岡清樹さんは「特例が使えなくなっても、贈与額に応じた持ち分を親名義で登記することで、課税措置は回避できる」と指摘する。そのうえで、「兄弟がいる場合は後々の相続でもめないよう、遺言を残してもらうなど対策が必要になる」と付け加える。

「立地条件によってマンションは資産価値の下落が戸建てよりも激しくなりやすいので注意が必要」とアドバイスしている。(佐野彰洋)

無理ない予算でフラット35と住宅エコポイントの申請には建物が基準に適合することを示す第三者機関の証明書が必要で、発行には手数料がかかる。各支援策の利用には建物の床面積や築年数などの要件があるので、築25年以上の中古マンションを買う人は、事前によく確認しよう。

「不動産市況は一時の高値に比べると落ち着いている。もともとの支援策を考慮すれば、今年はいよいよ」といえる。こう話すのは、ファイナンシャルプランナー(FP)で「住まいと保険と資産管理」(東京・千代田) 営業本部長の飯田敏さんだ。

「不動産市況は一時の高値に比べると落ち着いている。もともとの支援策を考慮すれば、今年はいよいよ」といえる。こう話すのは、ファイナンシャルプランナー(FP)で「住まいと保険と資産管理」(東京・千代田) 営業本部長の飯田敏さんだ。