

2016年の住宅税制&住宅ローントレンドはこうなる

2016年の住宅税制や、お客様に行いたいアドバイスポイント等を紹介いたします。

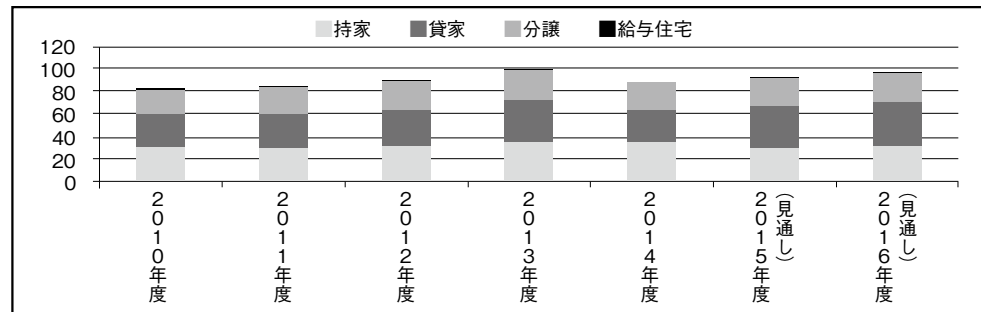
図表1 消費税の税率と経過措置

	2016年9月末	2016年10月～ 2017年3月	2017年4月～	税率
売買契約	契約	引渡し		8%
		契約・引渡し		8%
	契約		引渡し	10%
		契約	引渡し	10%
建築請負契約	契約	引渡し		8%
		契約・引渡し		8%
	契約		引渡し	8%
		契約	引渡し	10%

●反動減抑制のために
非課税枠が3000万円に
第2が「すまい給付金」です。

で、今回もそれが継続されます。控除額などの内容は変わらないので、新たな効果は期待できないでしょう。

図表2 新設住宅着工戸数の実績と見通し



(資料：建設経済研究所「建設投資モデルによる建設投資の見通し(2015年10月)」)

これは、比較的年収が低く、ローン減税拡充の恩恵を受けにくい人を対象とするもので、図表3のようになっています。消費税8%で

図表3 すまい給付金の基礎給付額

①消費税8%の場合	
収入額の目安	給付基礎額
425万円以下	30万円
425万円超475万円以下	20万円
475万円超510万円以下	10万円
②消費税10%の場合	
収入額の目安	給付基礎額
450万円以下	50万円
450万円超525万円以下	40万円
525万円超600万円以下	30万円
600万円超675万円以下	20万円
675万円超775万円以下	10万円

(資料：すまい給付金事務局ホームページ)

買った場合は、年収がおおむね425万円以下だと30万円の給付基礎額となり、年収が増えるほど給付額は減少します。年収の上限は510万円、それを超える人は給付の対象になりません。消費税10%で買った場合は、年収450万円以下だと給付基礎額は50万円になります。対象となる年収も引き上げられ、675万円超775万円以下の人で給付基礎額は10万円になります。

先に触れたように3000万円の注文住宅なら、税率2%のアップで60万円の負担増です。4000万円のマンションで、土地・建物がそれぞれ2000万円とすれば、土地の2000万円分は非課税で、建物の2000万円が課税対象となり、2%の増税だと40万円の負担増になる計算です。すまい給付金の給付額が増えれば、その負担感がいくらか緩和されるのではないのでしょうか。

もう1つ大きな効果が期待されているのが、両親や祖父母などの直系尊属から住宅取得のための資金贈与を受けた場合の非課税枠の拡充です。これは、消費税の経過措置が終了する16年10月から実施されます。

図表4を見て

Study 1 住宅を取り巻く環境と税制はこうなる!



まずは2016年の住宅購入動向や税制、ローンの金利動向などを見ていくことにしましょう。

①住宅購入動向はこうなる!

2016年の住宅ローンを取りまく環境を見通すうえで、避けて通れないのが消費税の動向です。10%への増税は17年4月の予定ですから、影響が出るのはまだ先のことと考えているお客様が多いかもしれません、実はそうではないのです。

消費税は引渡し時の税率が適用されます。図表1にあるように、売買契約であれば、原則的に契約時期にかかわらず、引渡し17年3月末までであれば税率8%、4月以降なら10%になります。

ただし、注文住宅などの建築請負契約では、建物が完成して引渡しを受けるまでに半年から1年と

きなプラスになるでしょう。春先から夏にかけて、お客様が急増する可能性があるのです、しっかりと準備体制を整えておきましょう。

●すまい給付金は最大で30万円から50万円に増加

②反動減を抑えるための支援策や住宅税制

駆込み需要の後には、反動減がやってくる。14年4月に行われた消費税8%への引上げ後にも、やはり反動減がありました。今回も同様に、税率引上げの半年前に設定された経過措置期限終了後には、注文住宅などの売上が激減するでしょう。実際、前回は13年後半から新設住宅着工戸数の前年割れが続き、回復までに2年近くを要しました。

そうした反動減をできるだけ抑えて、平準化するために、国としてはいくつかの施策を実施しています。

第1が住宅ローン減税の拡充ですが、これは14年4月からの消費税8%引上げ時に実施されたもの