制度がコロコロ変わって何が何だか分からない

最新版 住宅関連優遇策 賢い活用法

住宅取得を促進するための優遇策がいくつも施行されてきたが、縮小と拡充、廃止と復活を繰り返し、何が何だか分からない。1円でも得するために最新事情を知っておきたい。

国の12年度税制改正で、「省エネ住宅ローン減税」が創設されることになった。省エネ性能が高い住宅を購入した場合、従来の住宅ローン減税よりも税額控除の対象となる限度額を1000万円拡充するもので、より大きな減税を受けられる。

優遇策がまた増える。何をどう利用すれば得するのか。FP技能士の伊達直太氏に解説してもらった。

①住宅ローン減税

住宅ローンを組んで新たに家を購入（増改築）した場合、年末のローン残高の1％分の減税が受けられる。実質的にローン金利の1％優遇と同じ効果がある。適用条件は、返済期間が10年以上。所得が3000万円以下。購入（増改築）してから6カ月以内に入居し、年度末も引き続き居住していること。一般的なサラリーマンなら、条件を満たすはずだ。

08年で廃止される方向だったが、13年まで延長決定。控除対象額の上限も5000万円（年間最大控除額50万円×10年間）に引き上げられた。

しかし、段階的に控除対象額の上限は縮小され、今年は4000万円。来年はさらに減って3000万円、再来年は2000万円になる。

再来年、家を買って、年末のローン残高が5000万円あったとしても、控除額は年間20万円。控除期間は10年間だから、ピーク時とはトータルで300万円も差が出ることになる。

「ただ、あくまでも年末のローン残高が控除対象なので、10年後のローン残高が2000万円なら、その年の控除額は20万円です。ほとんどの住宅ローン金利は、同制度の控除率1％よりも高いので、繰り上げ返済を頑張った方が支払総額は減ります」

②住宅エコポイント

今年7月で終了したが、「復興支援・住宅エコポイント」として復活。エコ住宅の新築やリフォームをする場合、「1万ポイント＝1円」のポイントが発行され、半分～全額を復興支援商品との交換、残りを追加工事費などに充当できる。現金が手元に戻ってくるわけではない。

③フラット35Sエコ

最長35年固定金利の住宅ローン「フラット35」。省エネ性や耐震性の高い住宅を取得した場合、当初10年間の金利下げ幅が1％に拡大される「フラット35S」を利用できたが、今年9月に終了。10月以降は「フラット35Sエコ」にリニューアルされた。

こちらの金利は、当初5年間が0・7％（被災地は1％）、6～10年目（長期優良住宅は～20年目）は0・3％が引き下げられる。12年10月31日までに申し込んだ人が対象になる。

「フラット35Sエコで3000万円を借り入れた場合、金利2・2％、返済期間35年の一般的な住宅ローンと比べ、返済総額は200万円以上も減ります。しかし、借入金額が少なかったり、繰り上げ返済などで10年程度で返そうという人にはお勧めできません。固定金利は長期になるほど高くなるので、変動金利に比べて割高です」

④贈与税の非課税措置

住宅購入資金を親や祖父母などから贈与してもらう場合、1000万円まで非課税になる優遇措置が今年で終了。来年からは、省エネ性や耐震性に優れた住宅を購入すると非課税枠が最大1500万円に拡充され、13年は1200万円、14年には1000万円となる。

「贈与税は通常のケースでも毎年110万円まで非課税なので、新制度では最大1610万円まで税金を引かれません。今年いっぱいは最大1110万円なので、それ以上の贈与を受ける予定がある人は来年まで待った方がいい」

他にも、12年3月末までは宅地用の不動産取得税が軽減されたり、市町村によっては新築住宅の固定資産税が半額になる特例もある。

利用できる制度を徹底的に調べるべし。

1円でも得するには…

被災地に住宅を新築した場合は30万ポイント、被災地以外なら15万ポイントを発行。太陽光発電を設置すればプラス2万ポイントが加算される。

獲得条件は、12年10月31日までに工事着工すること。国交省などが定める「省エネ基準」を満たした住宅であることだ。