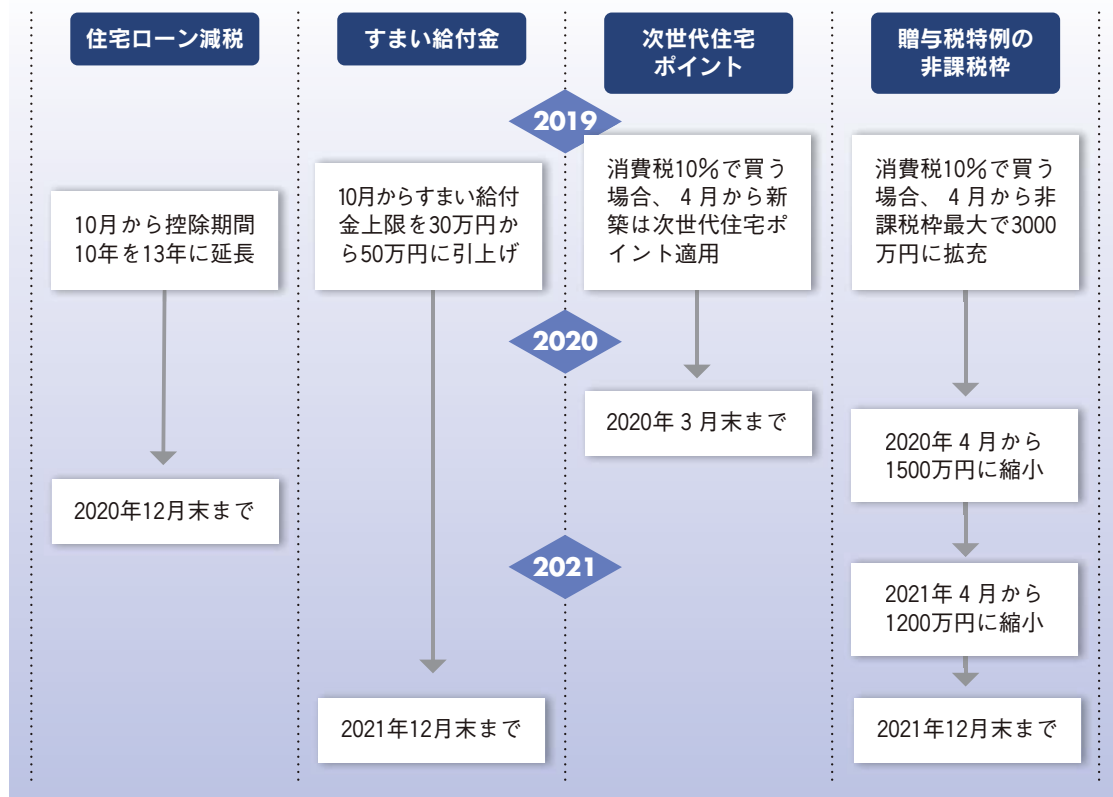


図表1 増税前後の減税や給付金などの違い

設定条件：年収520万円、土地・建物2000万円ずつ
住宅ローン借入額3000万円、金利1%、35年元利均等・ボーナス返済なし

	すまい給付金	次世代住宅ポイント	住宅ローン減税控除額
消費税8%	0円	0ポイント	259万円
消費税10%	40万円	30万ポイント	299万円

図表2 消費税増税と各種住宅取得支援策の実施スケジュール



なるケースもあるが、分譲住宅はそうではない。

図表1にある土地・建物2000万円ずつの分譲マンションだと、土地は非課税だから、消費税がかかるのは建物の2000万円だけ。税率8%なら160万円だが、10%になると200万円が増える。増税による消費税の負担増加は40万円ということだ。

このように税負担は増えるものの、税率が2%上がった後も、土地は非課税のため実質的な負担は大きく増えないうえ、各種の住宅取得支援策によって増税後には給付額などが110万円も増える。

具体的な数値を挙げながら、お客様に決して焦る必要がないことを説明できるようにしていきたい。

ただ、これらの給付額などはそのお客様の条件によって異なるので注意が必要だ。

例えば、すまい給付金は年収

「消費税増税」を控え 住宅取得に悩むお客様には こうアドバイスしよう

山下 和之 住宅ジャーナリスト

（増税を控え、住宅取得のタイミングや資金計画等に悩むお客様への対応法を解説する。）

消費税は引渡し日の税率が適用されるため、完成前の青田売り物件だと、引渡ししが10月以降になることが普通だ。ただ、中にはそれまでに完成、あるいは完成済みの物件もある。特に建売住宅などは、完成後に販売する物件が多いので、9月末までであれば、税率8%で買えることになる。

具体的な数字を用いて増税前後を冷静に比較

消費税は引渡し日の税率が適用されるため、完成前の青田売り物件だと、引渡ししが10月以降になることが普通だ。ただ、中にはそれまでに完成、あるいは完成済みの物件もある。特に建売住宅などは、完成後に販売する物件が多いので、9月末までであれば、税率8%で買えることになる。

それだけに「できるだけ急いで増税前に買っておいたほうがいいのではないか」と思うお客様は少なくないかもしれない。しかし結論からいえば、そうしたお客様には「慌てることはありませぬ」「じっくりと検討さするのがよいだろう。慌てるあまり、物件選択の目が甘くなったり、多少の条件は我慢しようなどと目をつぶったりすると、一生後悔することになりかねない。実際、前回の消費税増税時には、そんな失敗をしてしまった人も少なくなかったといわれている。

図表1をご覧いただきたい。これは4000万円の分譲マンションを、3000万円の借入

よいよ今年の10月から消費税が10%に引き上げられるため、それまでに買っておいたほうがよいのか、あるいは住宅取得支援策が充実する増税後もよいのかと、悩んでいるお客様も多いだろう。

よいよ今年の10月から消費税が10%に引き上げられるため、それまでに買っておいたほうがよいのか、あるいは住宅取得支援策が充実する増税後もよいのかと、悩んでいるお客様も多いだろう。

2%の増税でも土地は非課税となるだけに...

こうした税制・住宅取得支援策に対して、消費税の負担がどれくらい増えるのかといえば、すべての住宅で2%分の負担が増えるわけではない。

注文住宅の建築費のように、取得費の全額が消費税の対象と

額で取得するケースで、増税前と増税後の違いを整理した。一見して分かるように、増税後のほうが給付額やローン減税額が多くなる。具体的には増税後のほうが、すまい給付金40万円、次世代住宅ポイント30万円相当、住宅ローン減税控除額が40万円増えて、合計110万円もトクになる計算だ。

ケース1
住宅の「取得時期」について悩むお客様
焦って購入する必要はないことを
増税前後の数値を比較しながら説明

