

2011年12月末がひとつの目安 スマートな住まいづくりのために

下の表は主な住宅取得支援策の適用期限を一覧表にしたものです。この表を見ていくと、住宅取得支援策の多くが2011年12月、もしくは2012年3月に終了することになっています。もちろん、今後の状況次第では延長になるものもありますが、「支援策がいつまで続くのか」ということをしっかりと認識しておく必要があります。例えば、住宅エコポイントについては、2011年12月31日に着工(新築)または工事着手(リ

フォーム)することがポイント発行の要件になっています。また、当初予算額に達した場合、この期限前に終了することもあります。フラット35Sの1%金利引き下げについては、2011年12月30日までに申し込みが対象ですが、こちらも当初予算額に達した場合、期限前に終了することもあります。その他、長期優良住宅に係る税制優待(投資型減税)、住宅取得資金の贈与の非課税制度、居住用財産の買換え特例、特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰り越し控除などが2011年12月末で期限を迎えることとなります。

と最大控除額は400万円になります。一般住宅のケースでは、2011年中に入居すると最大控除額は400万円ですが、2012年に300万円になるので、注意が必要です。ここで紹介した情報はあくまでも現時点でのものであり、今後、状況によって期限が延長されるものもありますが、住宅の買付けを見極めるためにも、支援策がいつ期限を迎えるのかを確認しておく必要があるでしょう。

住宅ローン減税は2012年から控除額が減額に
一方、住宅ローン減税制度については、長期優良住宅の場合、2011年中に入居すると最大控除額600万円が適用になりますが、2012年には

2011年度に期限の来る制度	2011年	2012年	制度概要											
	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	----	
住宅エコポイント														2011年12月31日までに着工(新築)または工事着手(リフォーム)
フラット35Sの1%金利引き下げ														2011年12月30日までに申し込み
住宅ローン減税(長期優良住宅)														最大控除額600万円 2011年12月31日までに着工(新築)または工事着手(リフォーム)した場合、2011年中に入居した場合は400万円、2012年は300万円に減額される。
住宅ローン減税(一般)														最大控除額400万円 2011年12月31日までに着工(新築)または工事着手(リフォーム)した場合、2011年中に入居した場合は400万円、2012年は300万円に減額される。
長期優良住宅に係る税制優待(投資型減税)														最大控除額100万円 2011年12月31日までに着工(新築)または工事着手(リフォーム)した場合、2011年中に入居した場合は100万円、2012年は50万円に減額される。
長期優良住宅認定制度														2012年3月31日までに取得したもの
新築住宅の固定資産税の減額														3年間(5年間)1/2 2012年3月31日までに取得したもの
不動産取得税の軽減														固定資産税評価額×3% 2012年3月31日までに取得したもの
住宅取得資金の贈与の非課税制度														最大1,000万円が非課税 2011年12月31日までに贈与を受け、翌年の3月15日までに住宅の取得が完了していることが条件。
居住用財産の買換え特例														2011年12月31日までに取得したもの
特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰り越し控除														2011年12月30日までに取得したもの

2011年度の住宅取得支援策の概要 期限切れの時期などにも注意が必要

住宅取得を考えたうえで、住宅減税制度や補助金などの支援策を理解して、上手く活用することが賢い住まいづくりの基本であると考えます。今年も、住宅取得に対する充実した支援策が揃ってありますが、今年12月や来年3月に期限を迎えるものもありますので注意が必要です。主要な支援策の概要をご参考にして頂き、賢い住まいづくりを実現しましょう。

システム(ソーラーシステム)「節水型便器」「高断熱窓」がポイント発行の対象に加わりました。

住宅エコポイントは対象機器を拡大

ここ最近の住宅取得支援策のなかでも、とくに目をひくのが環境対策関連の補助制度です。その筆頭が住宅エコポイント。2009年12月に発表された経済対策によって創設された住宅エコポイントです。月別の住宅エコポイントの発行数の推移を見ていくと、2011年1月は

金利1%引き下げは12月末まで

フラット35Sの金利を1%引き下げる制度についても2011年12月30日までの申込みまで適用期間が延長されました。

フラット35Sは、「耐震性」「耐火性・可塑性」「バリアフリー」「省エネルギー性」といった基準のうち、いずれか1つ以上をクリアした住宅に対して優遇金利を適用しようというものです。通常は金利を0.3%優遇するが、経済対策の一環として1%にまで引き下げます。一方、2009年から始まった住宅

① 支援策 住宅エコポイント 対象機器を拡大 最大30万ポイント

【概要】「エコ住宅」を新築する、あるいは「エコリフォーム」をした人に最大30万ポイント(1ポイント=1円)が与えられます。ポイントは住宅の建物に設置されたエコポイントの対象となる機器が、新築のエコリフォームを実施した場合に限り、ポイント発行の対象となります。

【対象】「エコ住宅」を新築する場合は1戸30万ポイントが与えられます。リフォームの場合は改修する部分によってポイント数が異なります。対象となるのは、「次の機器が設置される場合」です。

【住宅ポイントの発行対象】

エコ住宅の新築	エコリフォーム
平成21年12月5日～平成23年12月31日に着工(新築)したものを(工事内容)次のうち少なくとも1つを施工する必要がある。	平成22年1月1日～平成23年12月31日に着工(リフォーム)したものを(工事内容)次のうち少なくとも1つを施工する必要がある。
1 エコ住宅の新築	2 エコリフォーム
1 省エネ設備(省エネ設備)	1 省エネ設備(省エネ設備)
2 断熱設備(断熱設備)	2 断熱設備(断熱設備)
3 太陽熱利用設備(太陽熱利用設備)	3 太陽熱利用設備(太陽熱利用設備)
4 節水型便器(節水型便器)	4 節水型便器(節水型便器)
5 高断熱窓(高断熱窓)	5 高断熱窓(高断熱窓)
6 ソーラーシステム(ソーラーシステム)	6 ソーラーシステム(ソーラーシステム)
7 省エネ設備(省エネ設備)	7 省エネ設備(省エネ設備)
8 断熱設備(断熱設備)	8 断熱設備(断熱設備)
9 太陽熱利用設備(太陽熱利用設備)	9 太陽熱利用設備(太陽熱利用設備)
10 節水型便器(節水型便器)	10 節水型便器(節水型便器)
11 高断熱窓(高断熱窓)	11 高断熱窓(高断熱窓)
12 ソーラーシステム(ソーラーシステム)	12 ソーラーシステム(ソーラーシステム)

② 支援策 フラット35S 金利1.0%引き下げ 最大30万ポイント

【概要】フラット35S(20年タイプ)というのもあります。一般に高い標準をクリアした住宅であれば、当初10年間の金利を1%引き下げだけでなく、11年目以降から20年目までは0.3%金利を引き下げます。加えて、フラット35S(中古タイプ)もあり、新築時に金利を1%引き下げます。

【ポイント】フラット35S(20年タイプ)というものもあります。一般に高い標準をクリアした住宅であれば、当初10年間の金利を1%引き下げだけでなく、11年目以降から20年目までは0.3%金利を引き下げます。加えて、フラット35S(中古タイプ)もあり、新築時に金利を1%引き下げます。

【期間】2011年12月30日までに申し込みをした場合、当初10年間は金利が1.0%引き下げられます。

返済期間	【フラット35S】	【フラット35S】 【フラット35S】 (中古タイプ)	【フラット35S】 (20年タイプ)
適用金利	全期間2.31%	当初10年間は1.32% 11年目以降2.31%	当初10年間は1.31% 11年目以降2.01% 21年目以降2.31%
毎月の返済額	全期間 104,217円	当初10年間は 88,088円 11年目以降 100,032円	当初10年間は 85,530円 11年目以降 108,211円 21年目以降 98,786円
総支払額	43,771,340円	40,700,063円	40,066,623円
フラット35と比較して 支払総額	-	▲3,071,260円	▲3,704,517円

【試算例】借入額1,000万円、借入期間35年、元利均等返済、ボーナス返済なし、適用金利が2.0%の場合
※平成22年1月1日において返済期間が21年以上35年以下の場合で取組期間が提供される額も多し(金利)
出典：(株)住宅金融支援機構資料より

3 減税 住宅ローン減税 最大控除額600万円は今年がラストチャンス 最大控除額 600万円

【概要】 ローンを組んで住宅を取得した場合、年末の住宅ローン残高の一定割合を所得税から減税する制度。現行の制度は2009年から実施されているもので、2011年が3年目となります。2011年から通常の住宅の場合、ローン残高の限度額が4000万円、最大控除額が400万円となります。前年の最大控除額500万円から100万円減額されています。長期優良住宅の認定を取得した住宅については、ローン残高の限度額が5000万円、最大控除額が600万円となっています。こちらは前年と同じです。

【ポイント】 現行の住宅ローン減税制度については、2013年まで継続される見通しですが、最大控除額は徐々に減少していく仕組みになっています。

【期限】 長期優良住宅の最大控除率は2011年末入居まで。

【新住宅ローン減税の概要】

Table with columns: 居住年, 控除期間, 住宅購入金額の年末残高の限度額, 控除率, 最大控除額. Includes sub-tables for general housing and long-term quality housing.

4 減税 長期優良住宅に係る税制控除 長期優良住宅なら自己資金も控除対象に 最大控除額 100万円

【概要】 住宅ローンを組まず、自己資金によって長期優良住宅を建設した場合でも所得税の特別控除を受けられることができる制度です。床面積1㎡あたりの性能強化費用相当額(下記参照)に10%を乗じた金額が控除されます。上限は100万円のため、特別控除額は最大100万円。その年に控除しきれない場合は、翌年分の所得税から控除されます。

【ポイント】 これまで住宅の減税と言えば、「住宅ローン」に対する所得税減税が一般的でしたが、2009年から住宅ローンを組まずに自己資金で住宅購入をする人も所得税減税が適用されるようになりました。

【期限】 2011年12月31日までの入居。

【長期優良住宅に係る税制控除】



5 減税 長期優良住宅促進税制 長期優良住宅は不動産取得税などがさらに減額 固定資産税は半分に

【概要】 長期優良住宅では、登録免許税・不動産取得税・固定資産税の3つの税金も軽減されます。住宅用家屋の所有権移転登記の税率を一般住宅特例(0.15%)よりさらに引き下げます(0.1%)。移転登記も0.3%→0.1%となります。また、新築住宅に係る不動産取得税は控除額を一般住宅特例より増額になります(1200万円→1300万円)。新築住宅にかかる固定資産税の減額措置も適用期間を一般住宅に比べて延長します。

【ポイント】 税金負担の軽減は個々のケースによって変わりますが、例えば固定資産税の場合、床面積の2分の1が軽減される(50㎡以上280㎡未満)。戸建ての場合5年間、マンションの場合7年間軽減されます。

【期限】 2012年3月31日までに取得したものの。

【住宅の長寿命化促進税制概要】

Table comparing tax benefits for general housing and long-term quality housing across categories like registration tax, acquisition tax, and fixed asset tax.

6 減税 住宅取得資金に係る贈与の特例 今年から土地の取得資金も非課税対象に 最大控除額 1110万円

【概要】 父母や祖父母などの直系尊属から住宅取得のための資金として贈与を受けた場合、1000万円までは非課税となります。2010年は1500万円までが非課税でしたが、500万円の減額になりました。贈与方式を選択した場合、基礎控除額110万円を加えた1110万円までが非課税になります。

【ポイント】 2011年から新たに住宅の新築等に先行してその敷地の用に供される土地を取得する資金も非課税対象に加えられました。これにより、建物だけでなく、先行して土地を取得する際に資金として、贈与を受けた場合であっても1110万円までは非課税となります。

【期限】 2011年12月31日までに贈与を受け、翌年の3月15日までに居住。

【2011年中に住宅取得資金の贈与を受けた場合】



※贈与を受けた年の合計所得額が2,000万円以下の場合のみ適用。※相続税課税対象となる場合は、110万円が基礎控除額との合計で適用。

7 減税 住宅用財産の買換え例 マイホーム買換えに伴う特例が延長に 買換えに伴う損益を控除

【概要】 マイホームを売ったり、買換えた場合には各種特例があります。マイホームを売って新たにマイホームを取得する際に利益が発生した場合、通常は3000万円までが非課税となります。買換特例を適用すると、譲渡したマイホームの譲渡価格よりも新しく取得したマイホームの価格の方が高い場合には税金がかかりません。反対に損失が発生した場合、損失のうちローン残高からマイホームの譲渡価格を控除した額を限度として、マイホームを譲渡した年の給与など他の所得と損益通算を行うことができます。加えて控除しきれなかった損失については翌年以降3年間にわたり損益通算を行うことができます。この制度を「特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除」と呼びます。

【期限】 2011年12月31日までに取得したもの。

買換え特例の要件

Table listing conditions for the home exchange tax exemption, such as '譲渡したマイホームの取得から10年経過していること' and '買換えたマイホームの取得から10年経過していること'.

特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の適用要件

Table listing conditions for the carryover of losses from the sale of a home, including '譲渡したマイホームの取得から10年経過していること' and '買換えたマイホームの取得から10年経過していること'.

8 補助 住宅用太陽光発電システム導入支援補助金 太陽光発電の補助制度は補助額が縮小 1kWh当たり4万8000円(見込み)

【概要】 住宅用の太陽光発電システムを設置する家庭などに対して一定額を補助する制度。1kWあたりの補助金額は2010年度の7万円から4万8000円に減額される見込みです。

【ポイント】 2011年度からの新たな試みとして、補助事業によって設置した太陽光発電で削減したCO2をクレジット化し、民間企業などに販売する予定です。地方公共団体の補助金との併用の可否については、自治体によって異なります。

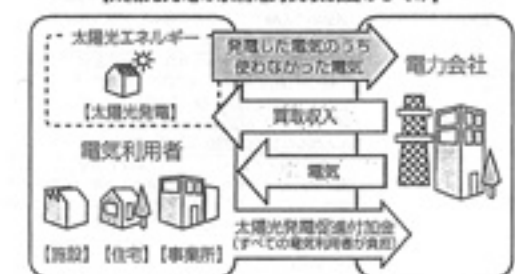


9 支援策 太陽光発電の余剰電力買取制度 2011年度の買取価格は42円に 1kWh当たり 42円(見込み)

【概要】 2009年11月1日からスタートした太陽光発電による余剰電力の新たな買取制度。家庭でつくられた太陽光発電による電力のうち、余剰分を電力会社が固定価格で買い取る制度が義務づけられました。2011年度については、42円で買取する方向で検討が進んでいる。買取価格は10年間で定められますが、導入当初は最も高く、年を経るごとに減少していくスキームが組まれています。また、電力会社は上乗せの買い取り分を全ての電気利用者へ広く負担してもらっています。

【ポイント】 2010年度は1kWh当たり48円という買取価格が適用になりました。

【太陽光発電の余剰電力買取制度のしくみ】



10 補助 民生用燃料電池導入支援補助金 燃料電池の補助額は130万円から105万円に 105万円補助(見込み)

【概要】 家庭用燃料電池システム(エネファーム)に関する補助制度。導入初期の段階で市場を創出するために、購入費用の一部を11年度も補助します。エネファームを設置する者、リース等でエネファームを提供する者が対象です。補助率は従来型の給湯器との価格差の2分の1、そして設置工事費の2分の1を足したものの、上限額は105万円です。

【ポイント】 経済産業省では「民生用燃料電池導入支援補助金」として2011年度は87億円(10年度は68億円)を確保しています。

