

# 消費税率引上げに伴う住宅取得対策について

---

# 消費税率引上げに伴う住宅取得対策について

## 対策の全体像

消費税率引上げ後の住宅の購入等にメリットが出るよう、以下の対策を講ずる。

### ①住宅ローン減税の拡充

控除期間を3年延長(建物購入価格の消費税2%分の範囲で減税)。

### ②すまい給付金の拡充

対象となる所得階層を拡充。給付額も最大50万円に引上げ(収入に応じ10万円以上の増額)。

### ③次世代住宅ポイント制度の創設

一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行。

※上記の他、住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、非課税枠を現行の最大1,200万円から最大3,000万円へ拡充。

# 住宅ローン減税の拡充について(平成31年度税制改正大綱:H30.12.21閣議決定)

## ① 現行制度の概要

$$\begin{array}{ccccccc} \text{住宅ローン減税} & = & \text{借入金年末残高} & \times & \text{控除率} & \times & \text{控除期間} \\ \text{例: 400万円} & = & \text{4,000万円} & \times & \text{1\%} & \times & \text{10年間} \end{array}$$

## ② 拡充内容

控除期間を延長し、その中で増税負担分の範囲で税額控除しようとするスキーム

控除期間延長	各年の控除限度額(一般住宅の場合)
<b>3年間</b>	<p>以下のいずれか小さい額</p> <ul style="list-style-type: none"><li>①借入金年末残高(上限4,000万円)の1%</li><li>②建物購入価格(上限4,000万円)の <u>2/3%</u> (2%÷3年)</li></ul> <p>※ 認定住宅の場合は、借入金年末残高の上限:5,000万円、建物購入価格の上限:5,000万円</p>

※ 平成31年10月1日から平成32年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用

- すまい給付金は、住宅ローン減税の拡充措置を講じてもお効果が限定的な所得層に対し、住宅取得に係る消費税負担増をかなりの程度緩和するため、収入に応じ現金を給付する制度。(2021年12月末までに引渡しを受け、入居した方が対象)
- 消費税率の引上げ(8%→10%)に伴い、対象となる所得階層を拡充するとともに、給付額も最大50万円に引上げ。

## 1. 給付額

### 【消費税率8%時】

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 <sup>注</sup>	給付額
425万円以下	6.89万円以下	<b>30万円</b>
425万円超475万円以下	6.89万円超8.39万円以下	<b>20万円</b>
475万円超510万円以下	8.39万円超9.38万円以下	<b>10万円</b>

### 【消費税率10%時】

(参考)収入額の目安	住民税(都道府県)所得割額 <sup>注</sup>	給付額
450万円以下	7.60万円以下	<b>50万円</b>
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	<b>40万円</b>
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	<b>30万円</b>
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	<b>20万円</b>
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	<b>10万円</b>

注 都道府県民税率4%の場合の住民税(都道府県)所得割額

## 2. 給付対象

自ら居住することを目的とした、以下の要件を満たす住宅

### 【住宅を新築又は新築住宅を取得する場合】

#### ①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅  
(例. 住宅瑕疵担保責任保険への加入、建設住宅性能表示制度を利用等)

#### ②現金購入の場合の追加要件

①に加え以下に該当する住宅とし、50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

- ・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅  
(フラット35Sの基準に適合する住宅)

### 【中古住宅を取得する場合】

#### ①住宅ローンを利用する場合の要件

- ・床面積50㎡以上の住宅
- ・現行耐震基準を満たす住宅
- ・中古住宅売買時等に検査を受け品質が確認された住宅  
(例. 既存住宅売買瑕疵保険への加入等)

#### ②現金購入の場合の追加要件

50才以上で650万円以下の収入額(目安)の者が取得する場合に限る。

## 1 制度の目的・概要

2019年10月の消費税率引上げに備え、良質な住宅ストックの形成に資する住宅投資の喚起を通じて、税率引上げ前後の需要変動の平準化を図るため、税率10%で一定の性能を有する住宅を取得する者等に対して、様々な商品等と交換できるポイントを発行する。

## 2 ポイントの発行

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する住宅の新築・リフォームが対象。

### ■対象とする住宅(契約等の期間)

	契約	引渡し
注文住宅(持家)・リフォーム	・2019.4～2020.3に請負契約・着工をしたもの(※)	・2019.10以降に引渡しをしたもの
分譲住宅	・2018.12.21～2020.3に請負契約・着工し、かつ売買契約を締結したもの ・2018.12.20までに完成済みの新築住宅であって、2018.12.21～2019.12.20に売買契約を締結したもの	

※税率引上げ後の反動減を抑制する観点から、2018.12.21～2019.3に請負契約を締結するものであっても、着工が2019.10～2020.3となるものは特例的に対象とする

### 住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数 : **1戸あたり上限35万ポイント**

以下の①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント

- ①エコ住宅 (断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)
- ②長持ち住宅 (劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2等を満たす住宅)
- ③耐震住宅 (耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)
- ④バリアフリー住宅(高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)

※1 この他、家事負担軽減に資する設備の設置及び耐震性のない住宅の建替について一定のポイントを付与。(別紙「◎ オプションポイント」参照)

※2 上記に加え、より高い性能を有する住宅(長期優良住宅等)の場合には、ポイントを加算。(別紙「㊦ 優良ポイント」参照)

### 住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数 : **1戸あたり上限30万ポイント**

※ただし、若者・子育て世帯によるリフォームや一定の既存住宅の購入に伴うリフォームの場合は上限を引上げ (別紙【上限特例】参照)

- ①窓・ドアの断熱改修
- ②外壁、屋根・天井又は床の断熱改修
- ③エコ住宅設備の設置
- ④耐震改修
- ⑤バリアフリー改修
- ⑥家事負担軽減に資する設備の設置
- ⑦若者・子育て世帯による既存住宅の購入に伴う一定規模以上のリフォーム工事等

※ この他、既存住宅の購入に伴うリフォームの場合はポイントを加算。(別紙【算定特例】参照)

※ 若者世帯:40歳未満の世帯、子育て世帯:18歳未満の子を有する世帯

## 3 ポイントの交換対象商品等

「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する商品等

## 4 ポイント発行申請の期間

○ポイント発行申請の期間:2019年6月頃～

# 次世代住宅ポイント制度の概要(発行ポイント)

## 住宅の新築(貸家を除く)

発行ポイント数 : ①+②+③の合計

1戸あたり上限35万ポイント

### ① 標準ポイント

①エコ住宅 (断熱等級4又は一次エネ等級4を満たす住宅)	①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり30万ポイント
②長持ち住宅 (劣化対策等級3かつ維持管理対策等級2を満たす住宅)	
③耐震住宅 (耐震等級2を満たす住宅又は免震建築物)	
④バリアフリー住宅 (高齢者等配慮対策等級3を満たす住宅)	

### ② 優良ポイント

①認定長期優良住宅	①～④いずれかに適合する場合、1戸あたり5万ポイント加算
②低炭素認定住宅	
③性能向上計画認定住宅	
④ZEH	

### ③ オプションポイント

家事負担軽減設備	ビルトイン食器洗機	1.8万ポイント
	掃除しやすいレンジフード	0.9万ポイント
	ビルトイン自動調理対応コンロ	1.2万ポイント
	掃除しやすいトイレ	1.8万ポイント
	浴室乾燥機	1.8万ポイント
	宅配ボックス	1万ポイント
耐震性のない住宅の建替		15万ポイント

## 住宅のリフォーム(貸家を含む)

発行ポイント数 : 1戸あたり上限30万ポイント

【上限特例①】若者・子育て世帯がリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引き上げ(既存住宅の購入を伴う場合は、上限60万ポイントに引き上げ)

【上限特例②】若者・子育て世帯以外の世帯で、安心R住宅を購入しリフォームを行う場合、上限を45万ポイントに引き上げ

断熱改修(内外窓、ガラス)	0.2～2万ポイント×箇所数
断熱改修(ドア)	2.4, 2.8万ポイント×箇所数
断熱改修(外壁)	5, 10万ポイント
断熱改修(屋根・天井)	1.6, 3.2万ポイント
断熱改修(床)	3, 6万ポイント
エコ住宅設備(太陽熱利用システム、高断熱浴槽、高効率給湯器)	2.4万ポイント
エコ住宅設備(節水型トイレ)	1.6万ポイント
エコ住宅設備(節湯水栓)	0.4万ポイント
耐震改修	15万ポイント
バリアフリー改修(手すり)	0.5万ポイント
バリアフリー改修(段差解消)	0.6万ポイント
バリアフリー改修(廊下幅等拡張)	2.8万ポイント
バリアフリー改修(ホームエレベーター設置)	15万ポイント
バリアフリー改修(衝撃緩和畳の設置)	1.7万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン食器洗機、掃除しやすいトイレ、浴室乾燥機)	1.8万ポイント
家事負担軽減設備(掃除しやすいレンジフード)	0.9万ポイント
家事負担軽減設備(ビルトイン自動調理対応コンロ)	1.2万ポイント
家事負担軽減設備(宅配ボックス)	1万ポイント
リフォーム瑕疵保険の加入、インスペクションの実施	0.7万ポイント
若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォーム	10万ポイント

【算定特例】既存住宅を購入しリフォームを行う場合、各リフォームのポイントを2倍カウント(若者・子育て世帯による既存住宅の購入を伴う100万円以上のリフォームを除く)

# 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置等について

(消費税率引上げ時期の変更に伴う措置)

住宅取得に係る消費税負担増を緩和するための以下の措置について、住宅の取得対価等に含まれる消費税の税率が10%である場合の措置の導入時期を2年半延期する等の所要の措置を講じた上で、その適用時期を2019年(H31)6月末から2年半延伸し、2021年(H33)末までとする。

1. 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、住宅の取得対価等に含まれる消費税の税率が10%である場合の措置の導入時期を2年半延期する等の所要の措置を講じた上で、その適用時期を2019年(H31)6月末から2年半延伸し、2021年(H33)末までとする。

契約年	消費税率10%が適用される方		左記以外の方(※1)	
	質の高い住宅(※2)	左記以外の住宅(一般)	質の高い住宅	左記以外の住宅(一般)
2016年(H28)1月～ 2019年(H31)3月			1,200万円	700万円
2019年(H31)4月 ～2020年(H32)3月	3,000万円	2,500万円	1,200万円	700万円
2020年(H32)4月 ～2021年(H33)3月	1,500万円	1,000万円	1,000万円	500万円
2021年(H33)4月 ～2021年12月	1,200万円	700万円	800万円	300万円

(※1)消費税率8%の適用を受けて住宅を取得した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得した方。  
 (※2)質の高い住宅とは、①省エネルギー性の高い住宅(断熱等性能等級4又は一次エネルギー消費量等級4以上)、②耐震性の高い住宅(耐震等級(構造躯体の倒壊等防止)2以上又は免震建築物)、③バリアフリー性の高い住宅(高齢者等配慮対策等級3以上)のいずれかの性能を満たす住宅  
 (※3)東日本大震災の被災者に適用される非課税限度額は以下のとおり。  
 ・2019年4月～2020年3月に契約を行い、かつ消費税率10%が適用される方:質の高い住宅:3,000万円、左記以外の住宅(一般):2,500万円  
 ・その他の期間に契約を行う方:質の高い住宅:1,500万円、左記以外の住宅(一般):1,000万円  
 また、床面積の上限要件(240㎡)は引き続き課さない。  
 (※4)2019年3月以前に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税率10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能。

2. 親の年齢が60歳未満であっても相続時精算課税制度を選択できる特例措置について、適用期限を2021年(H33)12月31日まで延長。