

税理士が教える
知って得するマイホーム節税術

Tokyo
Metropolitan
Consulting
Group

東京メトロポリタン税理士法人

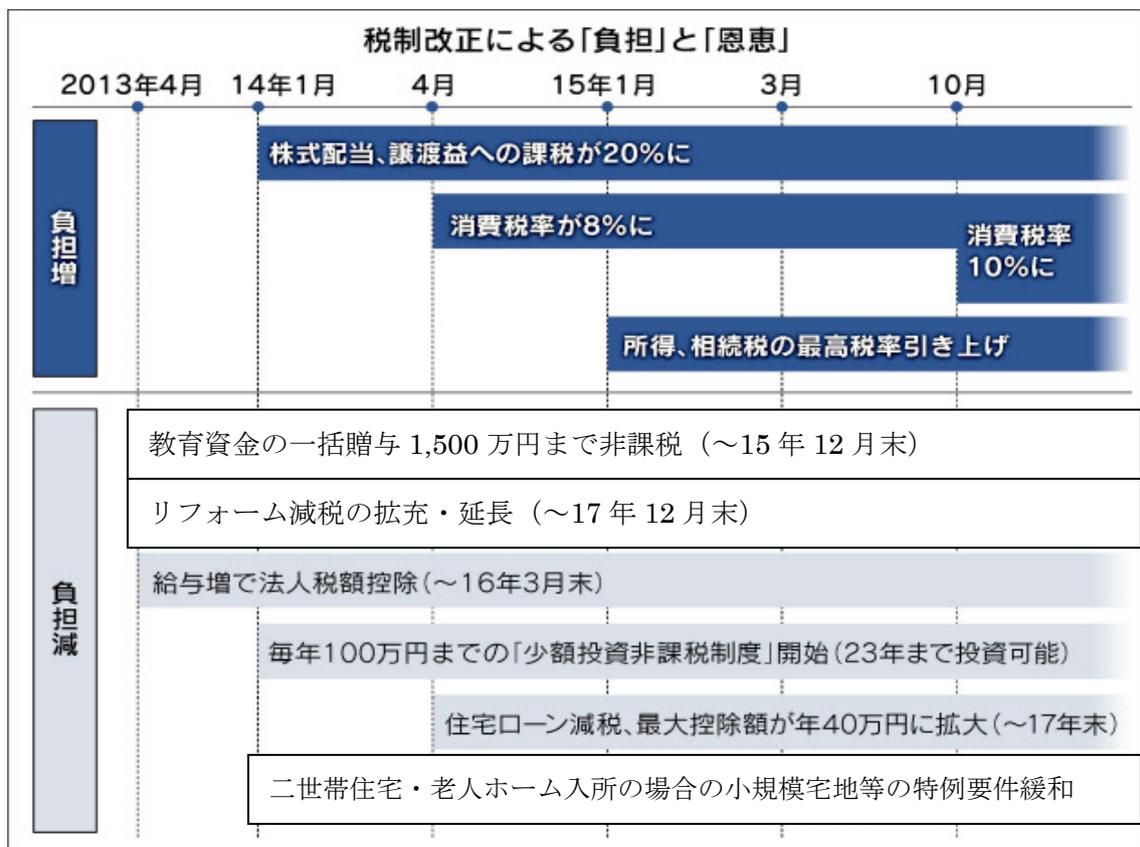
税理士 樋口 智勇

【2013年度税制改正の概要とスケジュールー家計】

2013年度税制改正大綱のポイント		
	増税	減税
所得税	課税所得4000万円超の部分に45%の最高税率	
相続税	相続財産6億円超の部分に55%の最高税率	
住宅ローン減税	14年4月～17年末の入居で最高控除額を年40万円に	
家計	住宅の省エネ改修	工事費などの10%を所得税額から控除する制度を一部拡充し5年延長
	自動車取得税	14年4月に縮小、15年10月に廃止
	孫への教育資金	1500万円を上限に贈与税を非課税に
	少額投資非課税制度(日本版ISA)	年100万円までの株式・株式投信への投資について、配当や譲渡益を5年非課税

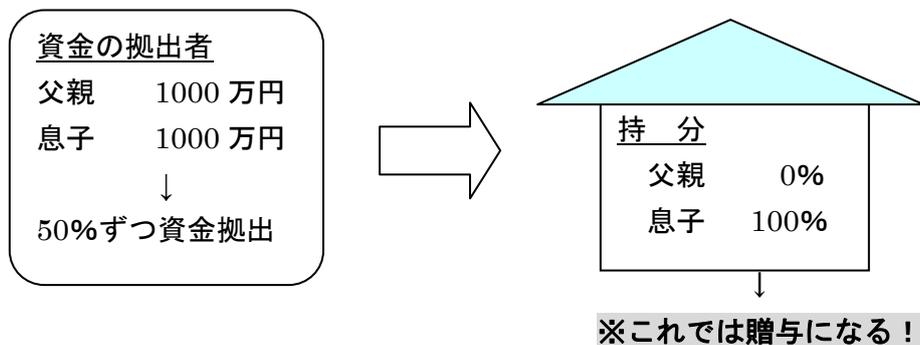
相続税 基礎控除を4割圧縮 ↑

相続税 小規模宅地等の特例要件緩和 ✓



1. 買う前に知っておく

1. 購入資金と持分は、一致させておくこと！



<注意点>

- ④取得資金の拠出者と、持分が合致しない場合 → 贈与
- ④所得のない人が自己資金を拠出する場合 → 資金の出所に注意

<資金と持分が一致しない場合は... >

- ①正しい持分に修正
錯誤登記、資金の返却など
- ②一致しない額を、貸借関係とする
金銭消費貸借契約書の作成
↓
返済の実行（振込み、証拠を残す）
- ③贈与とする
 - 1. 住宅取得等資金贈与の非課税
 - 2. 相続時精算課税－住宅の特例
 - 3. 通常の贈与税の対象

2. 住宅取得等資金贈与の非課税制度を活用する

2012年より、住宅取得資金の贈与を受けた場合は、贈与税の非課税枠が拡大されています。

(1) 内容

この制度は、20歳以上の子供が、親や祖父母など直系尊属から居住用家屋の取得に充てるために金銭の贈与を受けた場合に、下記の金額まで贈与税を非課税とする制度です。

住宅取得等資金贈与の非課税枠

贈与年	一般の贈与	省エネ・耐震性の高い住宅(※)
2012年	1,000万円	1,500万円
2013年	700万円	1,200万円
2014年	500万円	1,000万円

※省エネルギー対策等級4または耐震等級2以上（免震住宅含む）の住宅
東日本大震災の被災者については、3年間1,000万円と1,500万円の非課税となる。

(2) 主な要件

①居住要件

贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住の用に供することが必要です。

ただし、住宅を新築する場合には、居住することが確実（翌年3/15までに屋根までできていること）で、かつ12月末までに居住していれば適用を受けることができます。

（マンションや住宅の購入については、翌年3/15までに居住している必要があります）

②所得要件

2012～2014年中の贈与について適用を受けられる者は、贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下の者に限られます。

③物件の要件

- ・床面積50㎡以上、240㎡以下（2012年改正で上限設定。ただし、東日本大震災の被災者を除く）の住宅
- ・2分の1以上が自己の居住用であること
- ・中古住宅も適用可
耐火建築物 築25年以内

上記以外 築20年以内

※ただし、一定の「耐震基準適合証明書」又は「住宅性能評価書の写し」により証明されたものについては、建築年数の制限はありません。
(ただし、購入前に証明されたものであること)

※住宅の新築等に先行して取得する、その敷地となる土地を取得する場合の資金贈与についても、非課税の対象となります。

(3) この制度の活用

①リフォームにも活用できる

この贈与税の非課税は、住宅の新築、購入に限らず、一定の増改築の資金などにも活用することができます。

「一定の増改築等」とは、贈与を受けた者が日本国内に所有し、かつ、自己の居住の用に供している家屋について行われる増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替その他の工事のうち一定のもので次の要件を満たすものをいいます。

イ) 増改築等の工事に要した費用が100万円以上であること。なお居住用部分の工事費が全体の工事費の2分の1以上でなければなりません。

ロ) 増改築等後の家屋の床面積の2分の1以上に相当する部分が専ら居住の用に供されること。

ハ) 増改築等後の家屋の登記簿上の床面積(区分所有の場合には、その区分所有する部分の床面積)が50㎡以上240㎡以下であること。

②相続時精算課税との併用も可

相続時精算課税とも併用することが可能です。

(2013年の限度額)

省エネ・耐震 1,200万円+2,500万円 = 3,700万円

通常の住宅 700万円+2,500万円 = 3,200万円

③相続税対策に有効

無税で財産を移転でき、相続時に持ち戻す必要もないため、相続税対策になります。(相続時精算課税との違い)

3. 相続時精算課税による贈与を活用する

(1) 制度の概要

贈与時に、贈与税を払わずに子に財産を贈与し、相続時に精算すればよい制度が2003年にできました。

(相続時精算課税の概要)

項目	一般の精算課税	住宅の特例
親の年齢	65歳以上	制限なし
子の年齢	20歳以上	20歳以上
非課税枠	2,500万円	2,500万円
超える場合の税率	20%	20%
申告要件	翌年3/15迄	翌年3/15迄
110万円控除	以降適用不可	以降適用不可

※年齢は、贈与を受けた年の1月1日における年齢

【ポイント】

- ①贈与時は、上記枠内は非課税となるが、実際の相続があった時に、相続財産に組み入れて、相続税を計算する。
- ②その際、2,500万円の枠を超えて既に支払った贈与税は、相続税から控除できる。
- ③父親および母親から、上記贈与をそれぞれ受けられる。

(2) 活用方法

- ①親の相続財産の総額を、概算で計算しておくこと。
- ②まずは、住宅取得等資金の贈与税の非課税制度（3ページ）を使う。
- ③①の親の財産が、相続税の基礎控除額以下の場合は、相続時精算課税を使えば贈与の時に贈与税がかからず、相続の時にも相続税がかからない。
→ 親の財産を、生前に有効に活用することができる。

(3) 税制改正に注意

- ①2015年1月より、相続税の基礎控除が改正されます。
 - ・現在 5,000万円+1,000万円×法定相続人の数
 - ・改正後 3,000万円+ 600万円×法定相続人の数
- ②2015年1月より、相続時精算課税制度が改正されます。
 - ・受贈者の範囲に20歳以上である孫が追加されます。
 - ・贈与者の年齢要件が60歳以上となります。（現行は65歳以上）

4. 贈与税の配偶者控除を活用する

(1) 対象となる贈与

- ・婚姻期間が20年以上である配偶者から、居住用不動産の贈与を受けた場合
 または、金銭の贈与を受けて居住用不動産を購入し、居住した場合

(2) 贈与税の課税対象額

贈与を受けた不動産の価額または金銭の額－2,000万円－110万円
 (相続税評価額)

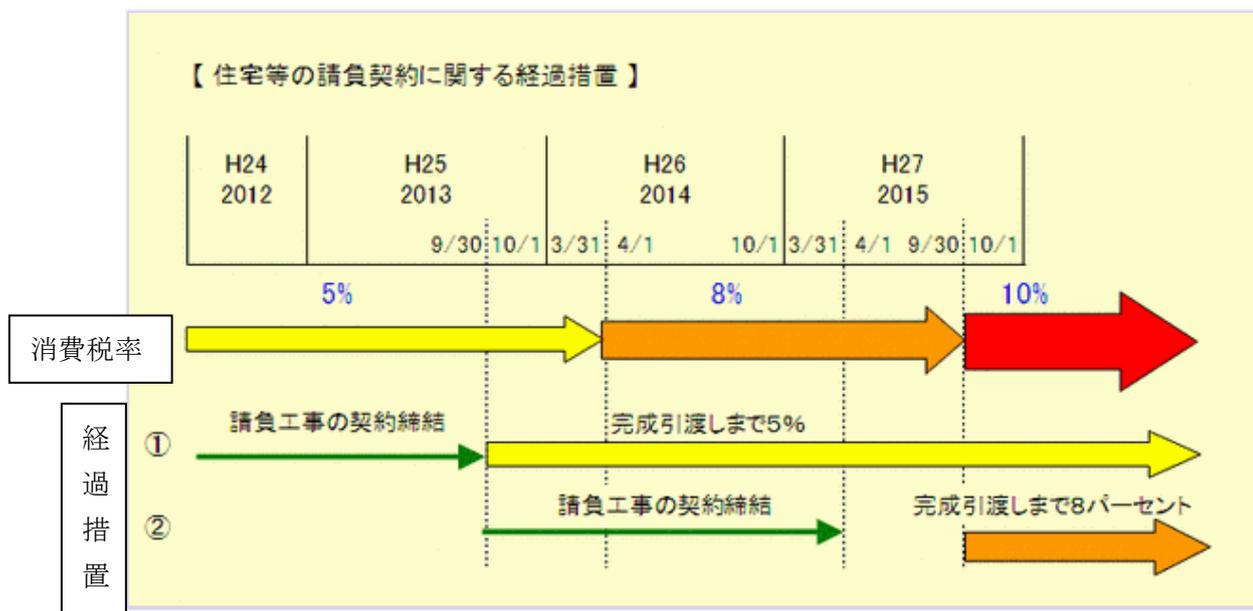
(3) 効果

- ・一方の配偶者の財産が多い場合に効果的
- ・家屋の持分を持つことにより、その後、売却した場合などに3,000万円控除を2人分使うことができる。 → 相続した自宅などに効果的

5. 消費税率のアップと住宅等の経過措置

- 2014年4月より 税率 5% → 8% に増税
 経過措置 2013年9月末まで 請負契約分は5%

- 2015年9月より 税率 8% → 10% に増税
 経過措置 2015年3月末まで 請負契約分は8%



※契約と引き渡しの時期に注意

- 2013年9月末までに請負契約すれば、いつ引き渡しでも5%
- 2013年10月以降契約の場合は、2014年3月末までに引き渡しであれば5%、4月以降の引き渡しは8%

6. 知っておきたい小規模宅地等の特例

マイホーム取得にあたって、将来の相続などを考える上で、是非知っておきたい特例です。

親と同居するか、二世帯住宅にするか、将来は誰が相続するのか、そのようなことも考えておくことが大切です。

小規模宅地等の特例とは、下記の居住用や事業用の土地について、相続税を計算する際に評価減を行える特例です。

(1) 現行の制度の内容

次のとおり3種類の土地を400㎡に換算して、合計400㎡までしか、評価減を受けることができません。

$$A + B \times 5/3 + C \times 2 \leq 400 \text{ m}^2$$

区分	減額割合	適用面積	備考
A：特定事業用、特定同族会社事業用	▲80%	400㎡まで	事業を承継して継続した場合（不動産貸付業を除く）
B：特定居住用	▲80%	240㎡まで	①配偶者が相続 ②同居親族が相続し継続居住 ③家なき子※が相続 ④同一生計親族の居住用
C：貸付事業用	▲50%	200㎡まで	青空駐車場は対象外、最低アスファルト舗装が必要

※家なき子とは、相続前3年間、自己または配偶者の持ち家に住んでない子（配偶者および同居親族がいない場合に限る）

(2) 改正の内容

- ①特定居住用宅地の対象面積拡大 240㎡ ⇒ 330㎡
- ②特定事業用宅地 上記の換算を行わず、単独で400㎡まで評価減が使える
- ③特定居住用宅地 上記の換算を行わず、単独で330㎡まで評価減が使える
- ④1棟の二世帯住宅で、構造上区分されている場合でも、その独立部分に居住していた親族が相続する場合は、その全部が小規模宅地の評価減の対象になる
- ⑤老人ホームに入所したことにより、居住用に該当しなくなった建物の敷地でも、介護が必要なため入所したものであること、およびその家屋が貸付けられていなければ、小規模宅地の評価減の対象になる

※①②③は、2015年1月1日以後の相続から適用されます。

※④⑤は、2014年1月1日以後の相続から適用されます。

7. 住宅ローン控除を活用する

(1) 制度の概要

10年以上の住宅ローンをして、住宅を購入した場合は、住宅ローン控除を受けることができます。

住宅ローン控除は、所得税や住民税から一定の金額を控除することにより、税金の還付を受けたり、納付する税額が減額される制度です。

＜現在の住宅ローン控除＞ 本年末までとなっています。

●一般の住宅ローン控除

居住年	控除期間	住宅借入金の限度額	控除率	最高控除額
2013年	10年間	2,000万円	1.0%	20万円

●認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の住宅ローン控除

居住年	控除期間	住宅借入金の限度額	控除率	最高控除額
2013年	10年間	3,000万円	1.0%	30万円

●住民税からの控除（所得税から引き切れない場合）

所得税の課税総所得の5%、最大97,500円まで控除される。

＜改正内容＞ 4年間延長：2017年12月まで

消費税増税に伴い、2014年4月以降居住分から、増額されます。

■一般の住宅ローン控除

居住年月	控除期間	住宅借入金の限度額	控除率	最高控除額
2014年3月迄	10年間	2,000万円	1.0%	20万円
2014年4月～ 2017年12月迄	10年間	4,000万円	1.0%	40万円

■認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の住宅ローン控除

居住年月	控除期間	住宅借入金の限度額	控除率	最高控除額
2014年3月迄	10年間	3,000万円	1.0%	30万円
2014年4月～ 2017年12月迄	10年間	5,000万円	1.0%	50万円

(注) 2014年4月からの欄の金額は、消費税率が8%または10%である場合
 それ以外の場合の借入限度額は、2,000万円（認定住宅は3,000万円）となる

→ 経過措置で5%の税率が適用される場合は、2014年4月以降でも、住宅ローン控除は以前のままということである。(ダブルで優遇は受けられない)

■住民税からの控除(所得税から引き切れない場合) 2014年4月から

所得税の課税総所得の7%、最大136,500円まで控除される。

ただし、控除額が拡大されるのは、上記注と同様、消費税率が8%または10%である場合に限られる。

■現金給付(新設…未決定)

所得税・住民税から控除し切れないローン控除額は、現金で支給する。

(詳細は今後)

(2) 住宅ローン控除の要件

- ①床面積50㎡以上の住宅であること
- ②返済期間10年以上の借入金があること
- ③所得が年3,000万円以下であること
- ④居住用の3,000万円特別控除、買換え特例などを受ける場合には適用不可
- ⑤中古住宅も適用可(耐火構造築25年以内、それ以外築20年以内) 他

(3) 増改築工事にも利用できる

この住宅ローン控除は、一定の増改築工事にも利用することができます。

この場合には、次の要件が必要です。

- ①自己が所有し、自己の居住の用に供する家屋について行なった工事であること
- ②増築、改築など建築基準法に規定する大規模な工事であること、など
- ③工事費が100万円を超えており、その1/2以上が自己の居住用の工事であること
- ④1.特例要件の①～④の要件を満たしていること

なお、Ⅱのリフォーム支援の減税措置を受けられる場合は、そちらとの選択適用になります。

※注:住宅ローン控除による還付は、本人の源泉所得税の額が限度となります。夫婦共、所得がある場合は、共有にして、ローンも連帯債務にすれば2人で控除を受けられます。

8. 長期優良住宅制度を活用する

この制度は、長期に渡り居住可能な住宅を増やすことにより、良質な住宅ストックを将来世代に承継し、より豊かでやさしい暮らしへの転換を促進する制度です。

(1) 長期優良住宅の認定基準（概要） 認定を受ける必要あり⇒認定長期優良住宅

性能項目等	概 要
劣化対策	数世代にわたり住宅の構造躯体が使用できること。
耐震性	極めて稀に発生する地震に対し、継続利用のための改修の容易化を図るため、損傷のレベルの低減を図ること。
維持管理・更新の容易性	構造躯体に比べて耐用年数が短い内装・設備について、維持管理（清掃・点検・補修・更新）を容易に行うために必要な措置が講じられていること。
可変性	居住者のライフスタイルの変化等に応じて間取りの変更が可能な措置が講じられていること。
バリアフリー性	将来のバリアフリー改修に対応できるよう共用廊下等に必要なスペースが確保されていること。
省エネルギー性	必要な断熱性能等の省エネルギー性能が確保されていること。
居住環境	良好な景観の形成その他の地域における居住環境の維持及び向上に配慮されたものであること。
住戸面積	良好な居住水準を確保するために必要な規模を有すること。 〔一戸建ての住宅〕75㎡以上（2人世帯の一般型誘導居住面積水準）
維持保全計画	建築時から将来を見据えて、定期的な点検・補修等に関する計画が策定されていること。

(2) 長期優良住宅制度による優遇措置

①住宅ローン控除制度の優遇（前ページ参照）

②投資型 住宅取得減税（下記5. 参照）

③登録免許税の優遇

保存登記（一般） 1.5/1000 →（優良） 1.0/1000

移転登記（一般） 3.0/1000 →（優良） 1.0/1000

④不動産取得税 一般住宅特例の控除額 1,200万円 →（優良）1,300万円

⑤固定資産税

戸建（一般） 1～3年目 1/2軽減 →（優良）1～**5**年目 同軽減

マンション（一般）1～5年目 1/2軽減 →（優良）1～**7**年目 同軽減

⑥住宅ローン フラット35S 金利1.0%優遇期間を10年→20年に

※長期優良住宅でなくても、一定の要件を満たせば優遇を受けられます。

(3) 投資型（住宅取得）減税

長期優良住宅を新築等した場合（2009年1月1日～2013年12月31日）

認定長期優良住宅を新築し、または新築を取得した場合には、住宅ローンを組まないで取得した場合であっても、所得税額の控除を受けることができます。

所得税額から控除される金額は、次のとおりです。

なお、控除しきれない場合には、翌年に繰越することができます。

※その年の合計所得金額が、3,000万円を超える場合には、適用されません。

●**控除額 = 標準的な性能強化費用相当額（500万円限度） × 10%**

※標準的な性能強化費用とは、長期優良住宅の認定に係る、耐久性、耐震性、省エネ性能、可変性、更新の容易性等の項目ごとに、その基準に適合するために必要となる標準的な費用をいう（㎡あたり決められた金額×床面積）。

長期優良住宅に係る標準的な性能強化費用

構造種別	1㎡あたり単価
木造	床面積1㎡につき33,000円
鉄骨鉄筋コンクリート造	床面積1㎡につき36,300円
鉄筋コンクリート造	床面積1㎡につき36,300円
鉄骨造	床面積1㎡につき33,000円
木造、鉄骨鉄筋コンクリート造、鉄筋コンクリート造及び鉄骨造以外の構造	床面積1㎡につき33,000円

※構造に応じた単位当たりの金額に床面積を乗じた額が、性能強化費用となる。

II. 売る前に知っておく

1. 居住用の3,000万円特別控除の活用

居住用不動産（自宅）を譲渡して、譲渡益が出る場合には、譲渡益から3,000万円を控除することができる制度です。かなりポピュラーな制度ですので、まずはこの制度の活用を考えるべきです。

特に相続物件などは、この制度の検討が欠かせません。

$$\text{譲渡所得} = \text{譲渡収入} - \text{取得費} - \text{譲渡費用} - 3,000 \text{万円}$$

(1) 3,000万円控除適用の注意点

1. 配偶者や直系親族、同一世帯の親族、あるいはこれらの者が経営する会社への譲渡は対象外。
2. 3年以内に売却すること。
3. 建物を取り壊した場合は、1年以内に土地の譲渡契約をし、3年以内に引き渡せば、適用可
4. 建物を取壊し、敷地の一部を売った場合は、一定の条件のもと適用可
5. 夫婦共有名義（建物）であれば、各人3,000万円ずつ（合計6,000万円）
6. 土地奥様、建物ご主人などの場合は、合わせて3,000万円まで控除可
7. 住宅ローン特別控除との併用不可
8. 過去2年間に居住用買換え、3,000万円控除等を受けた場合は、対象外

(2) 譲渡所得に乗じる税率

●分離課税の税率（所有期間は、譲渡した年の1月1日で計算します）

長期：所有期間5年超 → 20%（所得税15%、住民税5%）

短期：所有期間5年以内 → 39%（所得税30%、住民税9%）

●超長期の居住用不動産の税率

・居住用不動産の場合、所有期間が10年以上になると税率が下がります。

6,000万円以下の部分 → 14%（所得税10%、住民税4%）

6,000万円超の部分 → 20%（所得税15%、住民税5%）

※所有期間10年以上であれば、上記3,000万円控除をした後に、この税率を使用することができます。

2. 居住用財産の買換え制度（2013年12月31日まで）

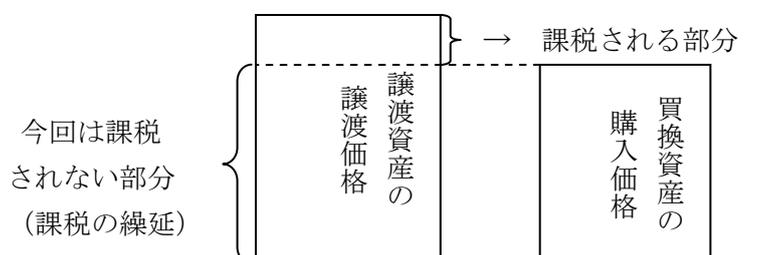
（1）適用要件

- ① 所有期間が10年超のマイホームであること
- ② 居住期間が10年以上のマイホームであること
- ③ 売却先が配偶者や親族等の特別な関係者ではないこと
- ④ 売却した年の前年から翌年までの3年間に買換えること
- ⑤ 買換資産である建物の床面積が50㎡以上のものであり、又は買換資産である土地の面積が500㎡以下であること
- ⑥ 売却価額が1億5千万円以下であること

（2）制度の内容

居住用財産を譲渡し、新たに居住用財産（買換え資産）を購入した場合において、上記のすべての要件を満たせば、売却時には譲渡所得がなかったものとされ、将来買換資産を売却した際に、今回の売却分と合わせて税金を納めるものです。

ただし、次の図のように、売却代金よりも買換資産の購入価格の方が低い場合には、その差額部分に対しては、売却時に課税されます。



（3）効果・注意点

この特例を使うことにより、譲渡益が3,000万円を超えていても、売却代金以上の買換資産を購入することにより、納付する税額がなくなります。ただし、あくまでも買換資産を譲渡するまでの税金の繰延べであって、税金の免除をされたわけではありませんので、ご注意ください。

なお、この特例では「所有期間」以外に「居住期間」という要件も満たさなければなりません。所有期間は、売却年の1月1日時点で判定しますが、居住期間については、実際に居住していた期間で判定することとなります。もし、転勤等で居住していない期間がある場合には、その期間を除いて考える必要があります。

3. 譲渡損が出そうな場合の対策

通常、不動産の譲渡損失については他の所得と損益通算できませんが、居住用財産（自宅土地建物）の譲渡により損失が生じた場合には、他の所得との損益通算ができ、また、3年間の繰越控除を行うことが可能です。なお、この特例は、2013年12月31日までの譲渡について、適用することができます。

(1) 買換え等の場合（買換え等の場合の損失）

- ・譲渡した居住用財産は、所有期間が5年を超えていること。（譲渡年の1/1で）
- ・買換え不動産は、一定面積（50㎡以上）の家屋またはその敷地であること。
- ・買換え不動産について、償還期間10年以上の住宅ローンがあること。
- ・損失を他の所得と損益通算し、なお通算しきれない部分→ 3年間繰越控除
- ・住宅ローン控除と併用可。

(2) ローンの残債が残る場合（特定居住用の損失）

- ・譲渡した居住用財産は、所有期間が5年を超えていること。（譲渡年の1/1で）
- ・譲渡した日の前日において、償還期間10年以上のローンが残っていること
- ・ローンの残債から譲渡対価の額を控除した残高を限度
→ 『ローン残高 - 譲渡対価の額 = 限度額』
- ・損失を他の所得と損益通算し、なお通算しきれない部分→ 3年間繰越控除

<注意点>

- ・繰越控除は、所得金額が3,000万円以下の年分のみ（損益通算は所得要件なし）
- ・①は取得資産のローンが、②は譲渡資産のローンが要件となる
- ・前年または前々年に、3,000万円控除、居住用の買換えを適用の場合、対象外

(3) 譲渡所得内の損益通算

不動産の譲渡損失については、居住用以外は、他の所得との損益通算は認められません。ただし、不動産の譲渡所得どうしでは、通算することができます。

- 不動産を売却して、損が出た場合 ⇒ 含み益のある他の不動産を売却する
- 同 益が出た場合 ⇒ 含み損のある他の不動産を売却する

【講師紹介】

●樋口 智勇（ひぐち のりお）

東京メトロポリタン税理士法人 代表社員／税理士

東京都新宿区西新宿6-5-1 新宿アイランドタワー4F

TEL：03-3345-8991 FAX：03-3345-8992 Eメール：higuchi@tmcg.co.jp

※家づくり、不動産購入・売買関連の税金、相続・贈与の問題などのご相談は、
初回無料で承っております。お気軽にご相談ください。