連載 Vol.19

我が家の家計簿 ズバッと！診断

マイホーム購入検討中

消費税がアップする前に
いい家を選びたい！

Q 消費税5%⇒8%、購入を急ぐべきでしょうか？

2014年4月から、消費税が5%から8%に増税しますよね!?

今、各社住宅メーカーさんを回ってどんな家を建てようか家族で検討している最中です。恐らく一生に一度の買い物になると思いますので、慎重に、ゆっくり考えたいのですが、消費税増税のことが頭をよぎります。出来ればその前に決断したいと思っていますが、なかなかうまくいきそうにありません。

良いアドバイスがあれば教えて下さい。宜しくお願い致します。

A "住宅税制"も合わせて確認しましょう！

現在、住宅購入を検討中でTさんと同じお考えの方は沢山いらっしゃると思いますので、住宅購入にかかる消費税から確認しておきましょう。

消費税は原則として引き渡し時点の税率が適用されますが、住宅については工事請負契約のように建物が未完成の場合、半年前の2013年9月末までに契約すると引き渡しが2014年4月以降でも5%のままという経過措置があります。また、住宅価格のうち消費税がかかるのは建物価格だけで、土地代にはかかりません。（住宅ローン控除は建物・土地の両方のローンに適用されます。）

次に"平成25年度税制改正"で住宅ローン控除（住宅借入金等特別控除）の改正（延長）が行われています。現行の住宅ローン控除は住宅ローン年末残高のうち2000万円までの部分について、その1%に相当する額か、もしくは源泉徴収される所得税・住民税のいずれか少ない方が還付されます。控除期間は10年間なので、最大控除額は「20万円×10年」で200万円。税制改正大綱では、消費税が8%にアップする2014年4月から2017年末まで、住宅ローン控除の対象となるローン残高の上限を4000万円に引き上げることとなっています。実施されれば最大控除額400万円の大型減税となります。

例を挙げてご説明します。建物価格（税別）が3500万円とすると、消費税が8%になることで「3500万円×3%」の105万円が税負担増になります。一方、土地・建物を合わせて4500万円の住宅ローンを借入れると、住宅ローン控除の拡大で還付額は200万円から400万円となり200万円増えます。一見、消費税アップによる負担増だけを捉えがちですが、実は住宅税制により、先述の例では「200万円-105万円」の95万円がお得になるのです。

〈注意点〉
2014年4月1日の消費税増税実施は、2013年秋の経済状況の達成具合で判断されます。
消費税増税の実施がなければ、控除限度額の引き上げ措置は行われません。

もちろん住宅の価格や住宅ローン借入額、その年の源泉徴収額によって損得勘定は変わってきますので、具体的にはプロフィール下にありますメールアドレスまでご相談下さい。

少しでも理想に近い家造りを、かつ損をしない家造りをして下さいね。

一戸建てマイホーム購入を検討中

小倉北区在住　Tさんご家族
夫35歳（会社員）、妻35歳（会社員）、長女7歳（小学1年生）

月間収入

夫（手取）	300,000 円
妻（手取）	240,000 円
計	540,000 円

月間支出

家賃（共益費・駐車場2台込）	97,500 円
食費	60,000 円
水道光熱費	20,000 円
通信費（電話代）	25,000 円
交通費（ガソリン/高速代）	15,000 円
日用品代	15,000 円
新聞代	3,500 円
洋服代	25,000 円
家族娯楽費	30,000 円
お小遣い（夫）	40,000 円
お小遣い（妻）	30,000 円
積立貯蓄	80,000 円
学資保険	20,000 円
生命保険（夫）	17,000 円
生命保険（妻）	12,000 円
小学校学費	5,000 円
長女習い事	20,000 円
計	515,000 円

【年間収入】

賞与（夫）	600,000 円
賞与（妻）	450,000 円
計	1,050,000 円

【現在の貯蓄】

預貯金残高	10,000,000 円
計	10,000,000 円

【年間支出】

冠婚葬祭費	80,000 円
自動車税（2台分）	79,500 円
自動車保険料（2台分）	130,000 円
火災保険料	15,500 円
贈答費用	100,000 円
帰省費用	100,000 円
積立貯蓄	500,000 円
計	1,005,000 円

（株）インシュアランスバンク
ライフプランナー
草刈　隆男

プロフィール
1978年12月25日生まれの34歳　A型
外資系保険会社を経て、お客様へのサービスの枠を広げるため総合保険代理店へと転身。幅広い年齢層の顧客へライフプランニングをしており、2か月先まで紹介予約が入る人気プランナー。お世話になっている地域に、恩返しがしたいと消防団に所属。社会貢献にも力を入れている。

メールアドレス：info@i-bank.jp