

我が家の家計簿

ズバット!

診断

マイホーム
購入検討中

新居は慎重に選びたいけど
消費税増税が気になる!

現在、賃貸アパートで家族4人で生活しています。妻が職場復帰した事もあり、新築戸建注文住宅の購入を検討しています。夫婦で考えている住宅購入計画は、土地代込みで4000万円以内、固定金利の35年ローン(夫名義)で、頭金は500万円までと考えています。親からの援助はありません。

平成26年4月1日から消費税が上がるので、その前に決めなきゃと焦っています。でも、大きな買い物です。慎重に選びたいし、まだ何の準備もできていません。とりあえず契約だけでもしておいた方がいいのでしょうか？ また、4月以降、何か制度が変わったりするのでしょうか？

Q 消費税増税までに住宅購入を決めるべきですか？

A 将来に向けての対策をしましょう。

昨年、Nさんのように「消費税が上がる前に購入すべきか？」というご相談はかなり多いです。今回は、消費税の引上げによって住宅取得にどんな影響があるのかを、Nさんを例にお話したいと思います。

消費税は、平成26年4月1日に8%に引上げられ、また、平成27年10月1日には10%への引上げが予定されています。住宅については土地は非課税、建物のみが課税対象となり、引渡し時の税率が適用されます。※経過措置という制度もあります。

Nさんの場合、注文住宅をご検討されていますので、契約から引渡しまで数か月かかります。よって、平成26年3月31日までにご契約されたとしても、引渡しは平成26年4月1日以降にな

一戸建てマイホーム購入を検討中

八幡西区在住 Nさん
夫33歳(病院勤務)、妻33歳(病院勤務)、長男4歳、次男1歳

手取り年収

夫妻	4,500,000円	【年間貯蓄額】	
児童手当	2,400,000円	年間貯蓄額	1,800,000円
計	7,200,000円	計	1,800,000円

年間貯蓄額

月間支出

家賃(共益費・駐車場込)	65,000円	【現在の貯蓄】	
学校教育費	55,000円	預貯金残高	8,000,000円
習い事	5,000円	計	8,000,000円
雑費(日用品代等)	18,000円		
医療費	3,000円		
食費	60,000円		
外食費	10,000円		
水道光熱費	19,000円		
通信費(電話・ネット等)	28,000円		
家族娯楽費	10,000円		
交通費(ガソリン代)	15,000円		
お小遣い(夫)	30,000円	【年間支出】	
お小遣い(妻)	20,000円	自動車税(2台分)	52,200円
生命保険(夫)	25,000円	自動車保険(2台分)	135,000円
生命保険(妻)	15,000円	自動車維持費(2台分)	30,000円
子ども共済(2人分)	2,000円	火災保険	6,000円
学資保険(2人分)	40,000円	冠婚葬祭費	50,000円
計	420,000円	計	273,200円

年間支出



ライフプランナー
新谷 隆道

プロフィール
1974年7月16日生まれ A型
外資系保険会社で約9年勤務後、現在は総合保険代理店に勤務。豊富な人脈から、全ての相談に即時対応出来る。独自の専門家スキームを組んでいる。温かな人柄で、常にお客様の立場に立ち、一緒に作り上げるライフプランニングにファンも多い。

総合保険代理店
(株)インシュアランスバンク
TEL:093-382-0081
メールアドレス: info@i-bank.jp

ると、8%の税率が適用されてしまいますので焦って契約しても意味が無いのです。

しかし、住宅の取得が増税後になっても、国は負担軽減のための施策を2つ用意していますので安心できます。それは、「住宅ローン減税の拡充」と「すまい給付金の給付」です。

住宅ローン減税とは、住宅ローン残高の1%を10年間所得税や住民税から引いてくれる制度ですが、最大控除額が現在の200万円(300万円)から、400万円(500万円)へと大幅に拡充されます。※(一)内は長期優良・低炭素住宅の場合。対象となる住宅の要件がありますので詳しくは国土交通省または国税庁のホームページをご覧ください。

Nさんはご主人様名義で3500万円の住宅ローン借入れを予定していますので、およその控除額は初年度23万5000円、10年で約235万円となりますので、現行の制度に比べて35万円ほど減税のメリットを活かすことができます。また、ご主人様だけで控除しきれない場合は、奥様と持分を分けるのも一つの手段です。奥様も、ご主人同様減税されますので、負担軽減につながるようになります。

さらに、「すまい給付金」は、消費税引上げによる負担を緩和するために導入を予定している新しい制度です。消費税率8%時は収入額の目安が510万円以下の方を対象に最大30万円、10%時は収入額の目安が775万円以下の方を対象に最大50万円給付することとしていきます。※給付対象となる収入は目安です。正式には都道府県民税の所得割額により決定します。

Nさんご主人様の場合、都道府県民税の所得割額は、およそ83400円になりますので、給付額は20万円となります。よって、消費税は上がりませんが、このような負担軽減もありますので、税率が上がった分だけ負担が増えるわけではありません。

Nさんのおっしゃる通り、大きな買い物ですので、じっくり検討しながら購入計画をすすめていきたいですね。