

マンガでわかる

# 住宅関連税制と すまい給付金

すまい給付金は、平成 25 年 10 月 1 日の閣議決定に基づくものです。今後、必要な財源措置を行った上で、実施する予定です。

なお、平成 27 年 10 月 1 日に消費税率が 10% に上げられた場合のすまい給付金については、平成 25 年 6 月 26 日に行われた与党合意を踏まえたものとする予定です。



消費税率引上げ  
と  
経過措置について

住宅ローン  
減税って  
なに？

「すまい給付金」  
って  
どんな制度なの？

すまい給付金制度に関するお問い合わせ先

すまい給付金  
準備事務局

ナビダイヤル **0570-064-186** (有料)  
※PHS や一部の IP 電話からは 045-330-1904 ※ 9 ~ 17 時、土・日・祝含む  
<http://sumai-kyufu.jp>

# CHECK! 目次

	登場人物紹介&プロローグ .....	P.1
	第1章 「消費税率引上げによって住宅取得にどんな影響があるの？」 ...	P.2
	解説① 住宅取得に係る消費税率の引上げと経過措置 .....	P.5
	第2章 「住宅ローン減税について」 .....	P.6
	解説② 住宅ローン減税 .....	P.9
	第3章 「すまい給付金について」 .....	P.10
	解説③ すまい給付金 .....	P.13
	第4章 「すまい給付金の申請方法」 .....	P.14
	解説④ すまい給付金の申請方法 .....	P.15
	エピローグ .....	P.16
	Q&A .....	P.18
	MEMO .....	P.20

## 登場人物紹介

### <家村一家>

現在は賃貸マンションで暮らしている。子供の成長に合わせて住宅の購入を検討し始める。



イエムラタクオ  
家村宅夫 (35)

住子の夫。長女が来年1年生なので、近々住宅の購入を考えている。



イエムラスミコ  
家村住子 (31)

宅夫の妻。兼業主婦。家計をしっかり守っている。



イエムラ  
家村まどか (5)

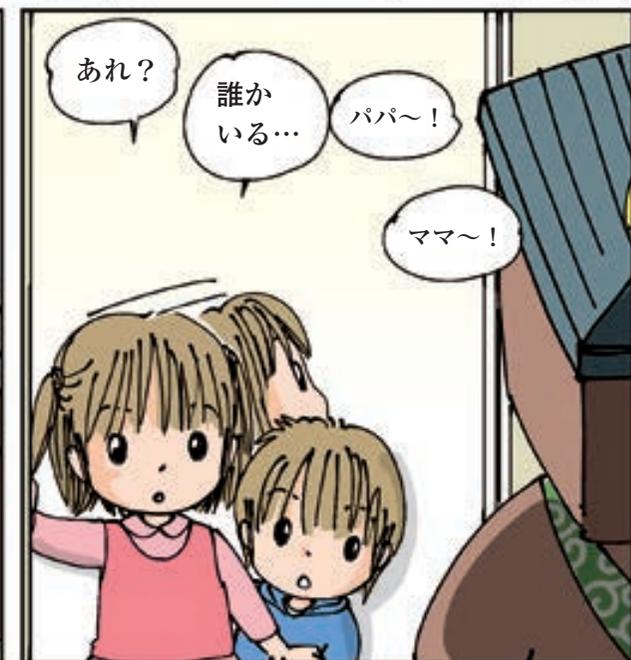
家村家の長女。幼稚園の年長組。可愛いぬいぐるみとピアノが大好き。



イエムラ  
家村けん (3)

家村家の長男。保育園児。姉の真似をしながらついて回るのが大好き。





消費税は  
H26年4月1日に  
8%に上げられ、  
また、H27年10月1日には  
10%への上げが  
予定されているのだ

住宅の消費税も  
例外なく  
上がるって  
こと？

そうなのだ  
住宅の消費税は  
引渡し時の  
税率が適用  
されるのだ

ということは  
家の完成が  
消費税の  
上がった後  
だったら…

大丈夫  
なのだ！

住宅には  
「経過措置」  
というものが  
用意されてい  
るのだ！

8%への上げの場合  
半年前の指定日、  
つまり10月1日  
の前日までに  
契約しておく

たとえ  
4月1日以降の  
引渡しでも  
5%のまま  
なのだ！

指定日前に  
契約

指定日後に  
契約

消費税率  
引上げ

適用消費税率5%

適用消費税率8%

住宅関連税制と  
すまい給付金

ケイカソチ…？

詳しくは  
5ページを  
見るのだ！

# 解説 ① 住宅取得に係る 消費税率の引上げと経過措置

## 1. 消費税率の引上げ

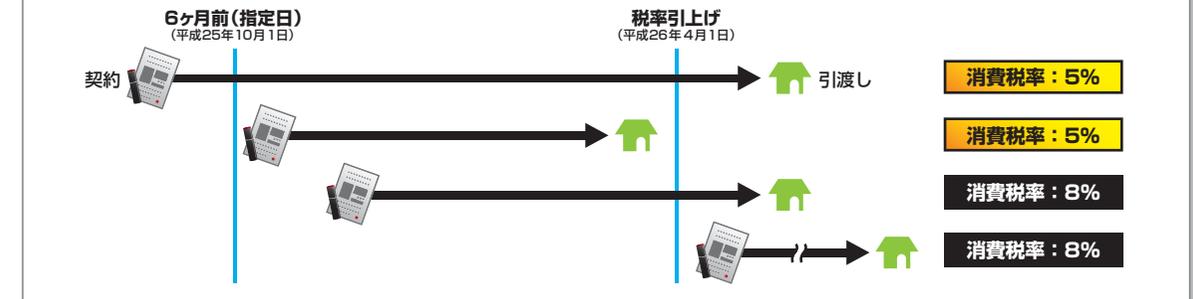
消費税率は現行の5%から8%、10%へ段階的に上げられる予定です。  
住宅の場合、適用される税率は、引渡しの時期によって判断されます。

- ▶ 平成26年4月1日以降の引渡しは8%
- ▶ 平成27年10月1日以降の引渡しは10%

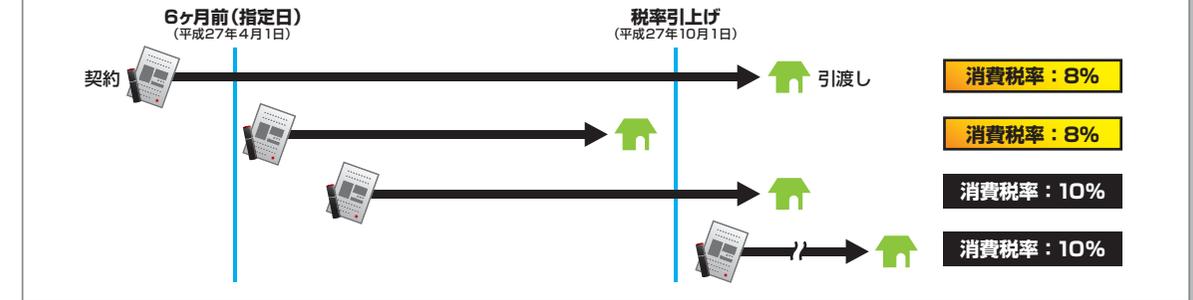
## 2. 住宅に関する経過措置

住宅は契約から引渡しまで長期間を要する場合が多く、例えば注文住宅であれば数ヶ月かかるのが通常です。  
一方で、引渡し時期により消費税率が変わるとなると、安心して契約を締結することができません。そこで、6ヶ月前の指定日の前日までに契約したものについては、仮に引渡し税率引上げ以降になっても、引上げ前の税率を適用することとされています。

### ▶ 8%への引上げ時の経過措置



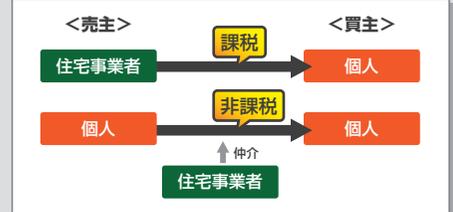
### ▶ 10%への引上げ時の経過措置

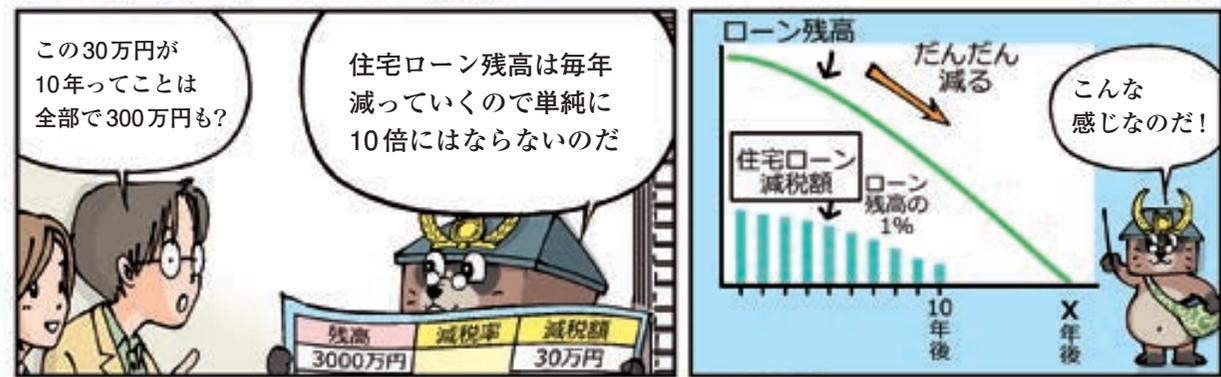
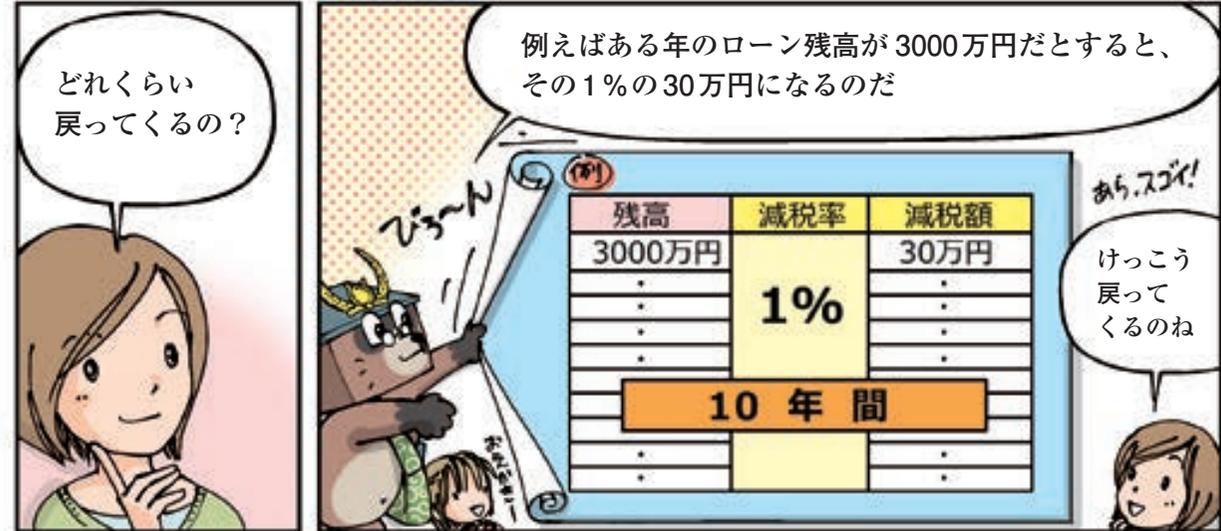


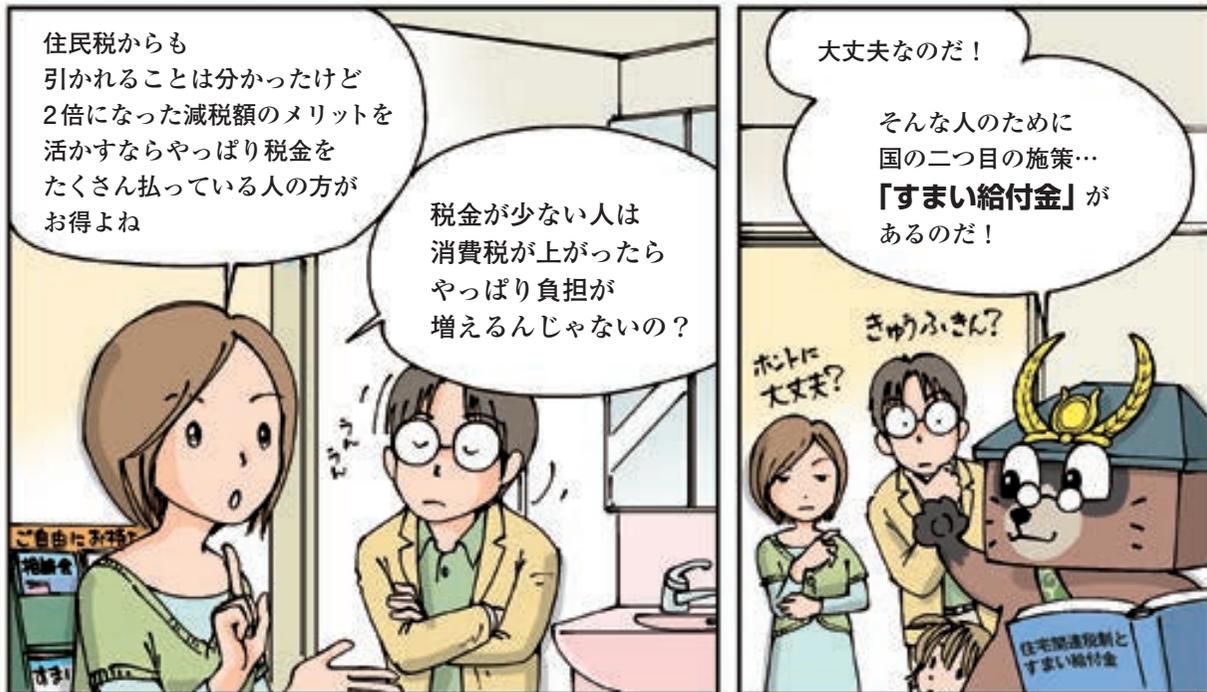
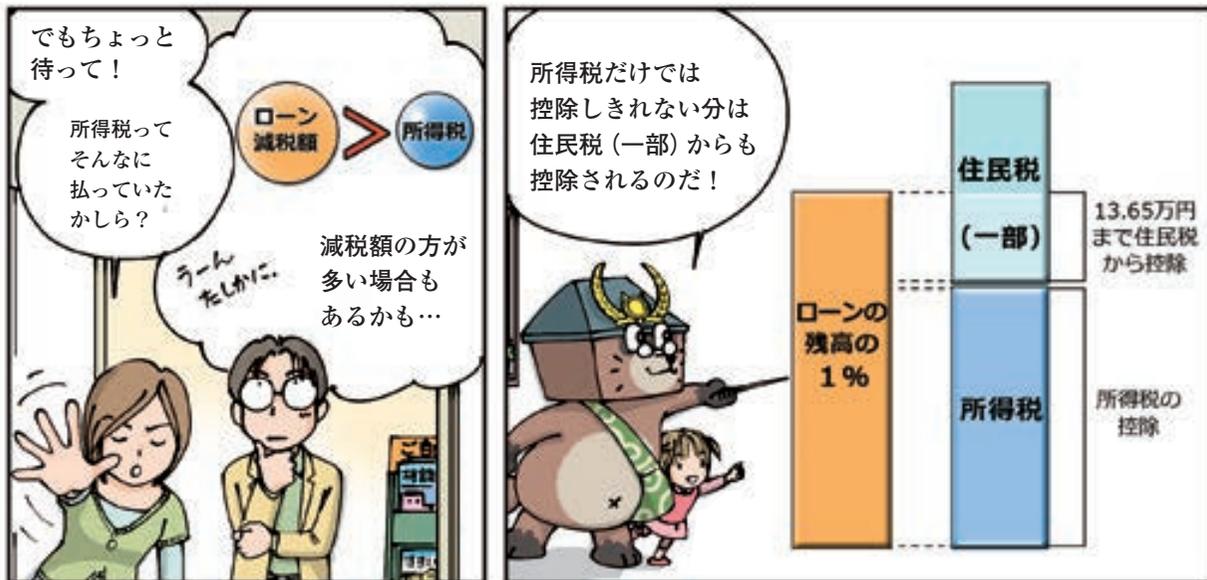
※ 経過措置は、注文住宅の工事請負契約を対象としていますが、マンション等の売買契約についても、注文者が壁の色またはドアの形状等について特別な注文を付すことができることとなっている場合には、同様の経過措置が適用されます。  
※ 平成27年10月1日に予定している消費税率10%への引上げについては、税制抜本改革法附則第18条に則って、名目及び実質の成長率、物価動向等、種々の経済指標を確認し、経済状況等を総合的に勘案して検討することを予定しています。

## 住宅と消費税の関係について

住宅を取得する際、土地と建物を購入(注文)することになりますが、消費税の適用を受けるのは建物のみであり、土地は非課税となっています。  
また、中古住宅の場合、不動産会社が直接売主となる場合は消費税がかかりますが、不動産会社が仲介する場合など、個人が売主の場合は消費税はかかりません。



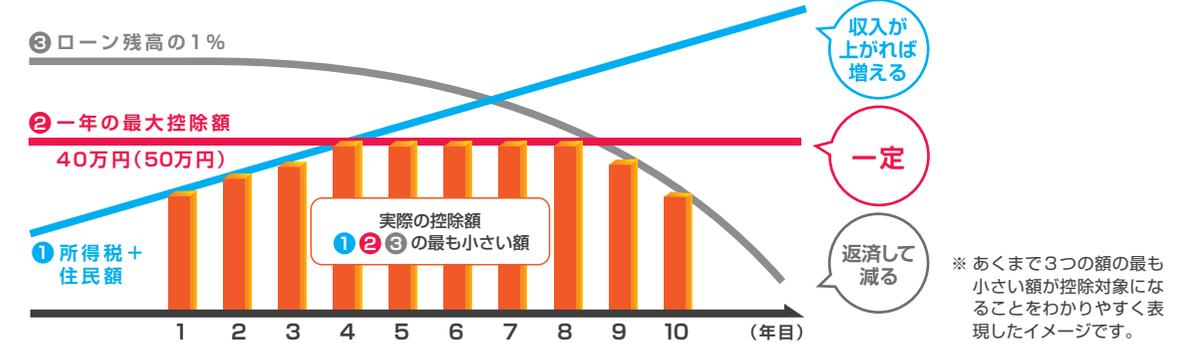




# 解説② 住宅ローン減税

- ポイント**
- 毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税から控除
  - 所得税から控除しきれない場合、翌年の住民税からも一部控除
  - 住宅ローンの借入れを行う個人単位で申請
  - 消費税に合わせて大幅に拡充(消費税8%、10%を負担した方を対象)

## 控除額のイメージ



## 消費税率が5%の場合

控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
2,000万円 (3,000万円)	1.0%	200万円 (300万円)
	控除期間	10年間

※控除しきれない場合、翌年の住民税から控除(9.75万円を上限)

## 消費税率が8%、または10%の場合

控除対象借入限度額	控除率	最大控除額
4,000万円 (5,000万円)	1.0%	400万円 (500万円)
	控除期間	10年間

※控除しきれない場合、翌年の住民税から控除(13.65万円を上限)

※( )内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

## 主な要件

- ① 自らが居住するための住宅である(引渡しから6ヶ月以内)
  - ② 床面積が50㎡以上
  - ③ 年収が3,000万円以下
  - ④ 住宅ローンの借入期間が10年以上 など
- ※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。

## 自己資金で購入する場合

住宅ローンを利用せずに自己資金のみで取得する場合、住宅ローン減税は利用できません。そこで、耐震性や省エネルギー性に優れた住宅の場合には、自己資金のみで取得する場合にも所得税が控除される制度として投資型減税制度があります。この制度についても、消費税率の引上げを踏まえて制度が拡充されています。

### <消費税率が5%の場合>

控除対象 <sup>※1</sup>	控除率	最大控除額
長期優良住宅	10%	50万円
控除対象限度額 <sup>※2</sup>	控除期間	1年間
500万円		

※控除しきれない場合、翌年の所得税から控除

### <消費税率が8%、または10%の場合>

控除対象	控除率	最大控除額
長期優良住宅 低炭素住宅	10%	65万円
控除対象限度額 <sup>※2</sup>	控除期間	1年間
650万円		

※控除しきれない場合、翌年の所得税から控除

※1：平成26年4月以降に入居する場合は低炭素住宅も対象 ※2：性能強化に必要な標準的な掛かり増し費用

すまい給付金ってさっきの住宅ローン減税と何が違うの？

住宅ローン減税は以前からあった制度だけど

これは新しい制度なのだ！

**★すまい給付金制度**

- 住宅取得者に現金で給付(振込み)
- 年収が低い人ほど給付額が多くなる  
※8%時は最大30万円 10%時は最大50万円
- 新築でも中古でもOK

ホント！

これはすごい！

つまり、住宅ローン減税の拡充ではあまり負担が減らない人たちのために

別にお金がもらえる制度ができたってわけね

しかも中古住宅も対象なら選択肢も広がるね

ところですまい給付金はだれでももらえるの？

消費税率の引上げ後に自分が住む住宅を取得する人で

登記上の「持分」を持っている人が対象なのだ

「持分」って？

不動産登記といって家を買う際法務局に建物の権利を記録するときの権利の割合なのだ！

一人で持つなら簡単だけど夫婦で半分ずつにすることももあるわよね

夫のみ 夫妻

その持分とすまい給付金は関係あるの？

持分を持っている人が給付金を受取る権利があるのだ

すまい給付金 すまい給付金

夫 妻

具体的にいくらもらえるのかな？

安い住宅だともらえる給付金も少ないのから？

そんなことはないだ。

まず年収に応じて給付基礎額というのが決まるのだ

収入額の目安	給付基礎額
425万円以下	30万円
425万円超 475万円以下	20万円
475万円超 510万円以下	10万円

住宅の値段は関係ないんだ！

あくまで年収によって基本となる額が決まるのだ

それに持分をかけあわせた額が給付金の額になるのだ

年収で決まる 登記で決まる

給付基礎額 × 持分 = すまい給付金の額

ここで「持分」が関係してくるのね



# 解説 ③ すまい給付金

## ポイント

- ・新築住宅だけでなく、中古住宅※も対象
- ・申請は、取得住宅を所有している人(持分保有者)単位で
- ・給付額は、収入と取得住宅の持分割合に応じて決定
- ・現金取得の場合も利用可。ただし追加要件に注意

※買取再販など消費税が課税されるものに限ります。

## 1. 給付額

住宅取得者の取得時に適用される消費税率に応じ設定されています。収入額(都道府県民税の所得割額)によって給付基礎額が決まり、給付基礎額に登記上の持分割合を乗じた額(千円未満切り捨て)が給付されます。

**給付基礎額** × **持分割合** = **給付額**

↑ 収入額の目安(都道府県税の所得割額)によって決定      ↑ 建物の登記事項証明書(権利部)で確認します。

**収入の確認方法**  
市区町村が発行する個人住宅税の課税証明書に記載される都道府県民税の所得割額で確認します。  
※発行市区町村により、名称が異なる場合があります。

## ⑤ 給付基礎額

消費税率8%の場合			消費税率10%の場合*		
収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額	収入額の目安	都道府県民税の所得割額	給付基礎額
425万円以下	6.89万円以下	30万円	450万円以下	7.60万円以下	50万円
425万円超 475万円以下	6.89万円超 8.39万円以下	20万円	450万円超 525万円以下	7.60万円超 9.79万円以下	40万円
475万円超 510万円以下	8.39万円超 9.38万円以下	10万円	525万円超 600万円以下	9.79万円超 11.90万円以下	30万円
			600万円超 675万円以下	11.90万円超 14.06万円以下	20万円
			675万円超 775万円以下	14.06万円超 17.26万円以下	10万円

※ 神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが都道府県民税の所得割額が上表と異なります。詳しくは、すまい給付金制度のホームページ等をご確認ください。

※ 平成27年10月1日に消費税率が10%に引上げられた場合のすまい給付金については、平成25年6月26日に行われた与党合意を踏まえたものとする予定です。

**例**

住宅取得者	持分割合	居住の有無	給付基礎額
ご主人	50%	有	20万円
奥様	30%	有	30万円
父親	20%	無	30万円

→ ご主人の給付額は、10万円(=20万円×50%)  
→ 奥様の給付額は、9万円(=30万円×30%)  
→ 父親は、給付なし(居住していないため)

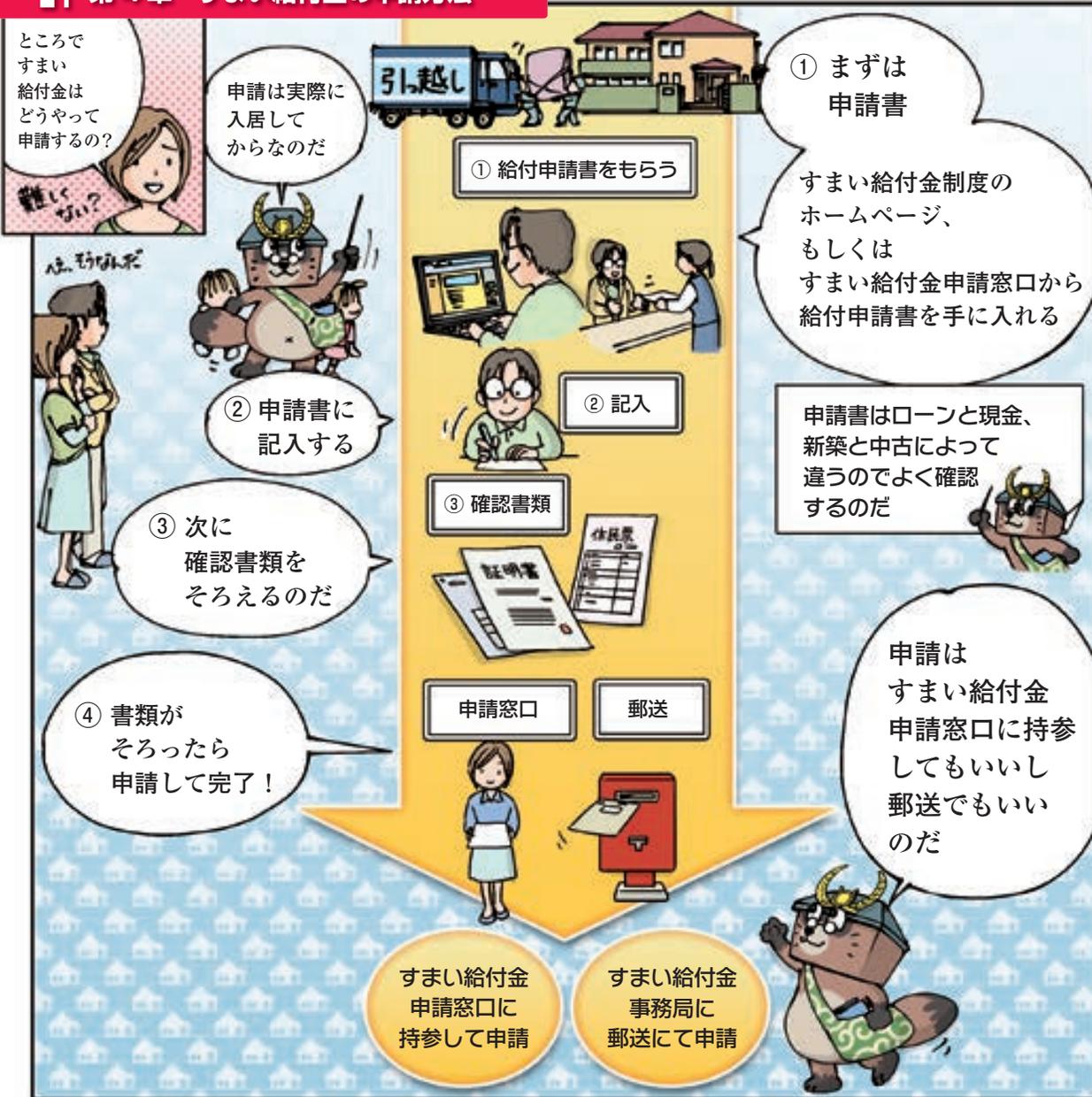
**それぞれ申請**

## 2. 対象となる住宅

対象となる住宅の要件は、新築住宅と中古住宅で異なります。なお、現金取得の場合は、追加要件を満たす必要があります。

	新築住宅※1	中古住宅
住宅ローン利用者の要件	<ul style="list-style-type: none"> <li>・自らが居住する</li> <li>・床面積が50㎡以上</li> <li>・工事中の検査により品質が確認された次の住宅</li> <li>①住宅瑕疵担保責任保険に加入</li> <li>②建設住宅性能表示制度を利用 など</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売主が宅地建物取引業者である</li> <li>・自らが居住する</li> <li>・床面積が50㎡以上</li> <li>・売買時などの検査により品質が確認された次の住宅</li> <li>①既存住宅売買瑕疵保険※3に加入</li> <li>②既存住宅性能表示制度を利用(耐震等級1以上に限る)</li> <li>③建築後10年以内で、新築時に住宅瑕疵担保責任保険に加入または建設住宅性能表示制度を利用</li> </ul>
現金取得者の追加要件	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>・フラット35Sの基準※2を満たす</li> <li>・50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点の実年齢)</li> <li>・収入額の目安が650万円以下(都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)</li> </ul>	上記の住宅ローン利用者の要件に加えて <ul style="list-style-type: none"> <li>・50歳以上(住宅を引渡された年の12月31日時点の実年齢)</li> <li>・収入額の目安が650万円以下(都道府県民税の所得割額が13.30万円以下)</li> </ul>

※1: 新築住宅は、工事完了後1年以内、かつ居住実績のない住宅      ※2: 耐震性(免震住宅)、省エネルギー性、バリアフリー性または耐久性&変容性のいずれかに優れた住宅  
※3: 中古住宅の検査と保証がセットになった保険

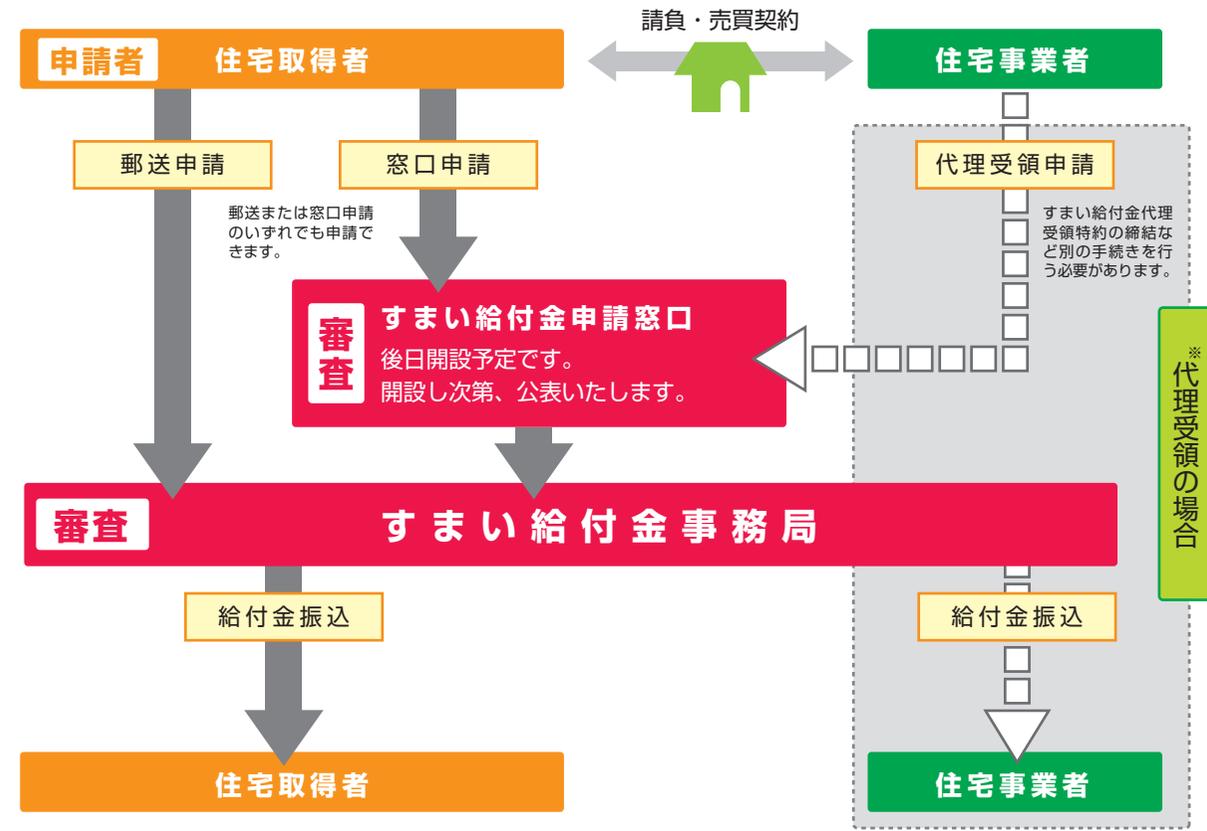


# 解説 ④ すまい給付金の申請方法

## 1. 申請書の入手

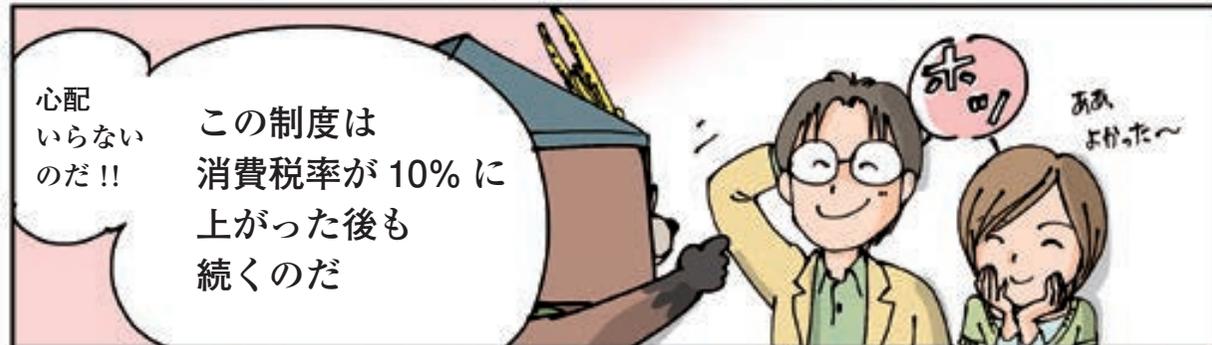
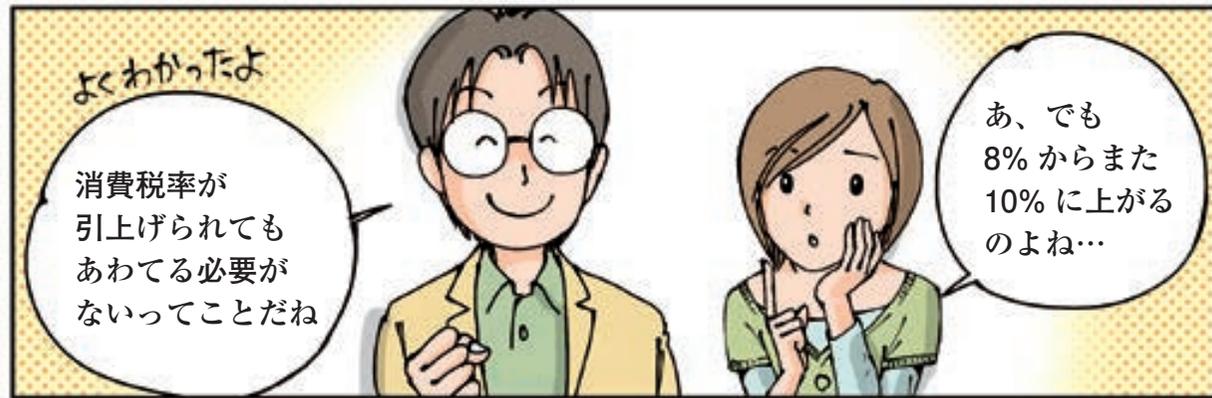
- ▶ **インターネットで入手**  
すまい給付金制度のホームページからダウンロードできます。 <http://sumai-kyufu.jp>
- ▶ **申請窓口で入手**  
申請窓口は、今後開設予定です。開設し次第すまい給付金制度のホームページで公表します。

## 2. 申請から給付までの流れ

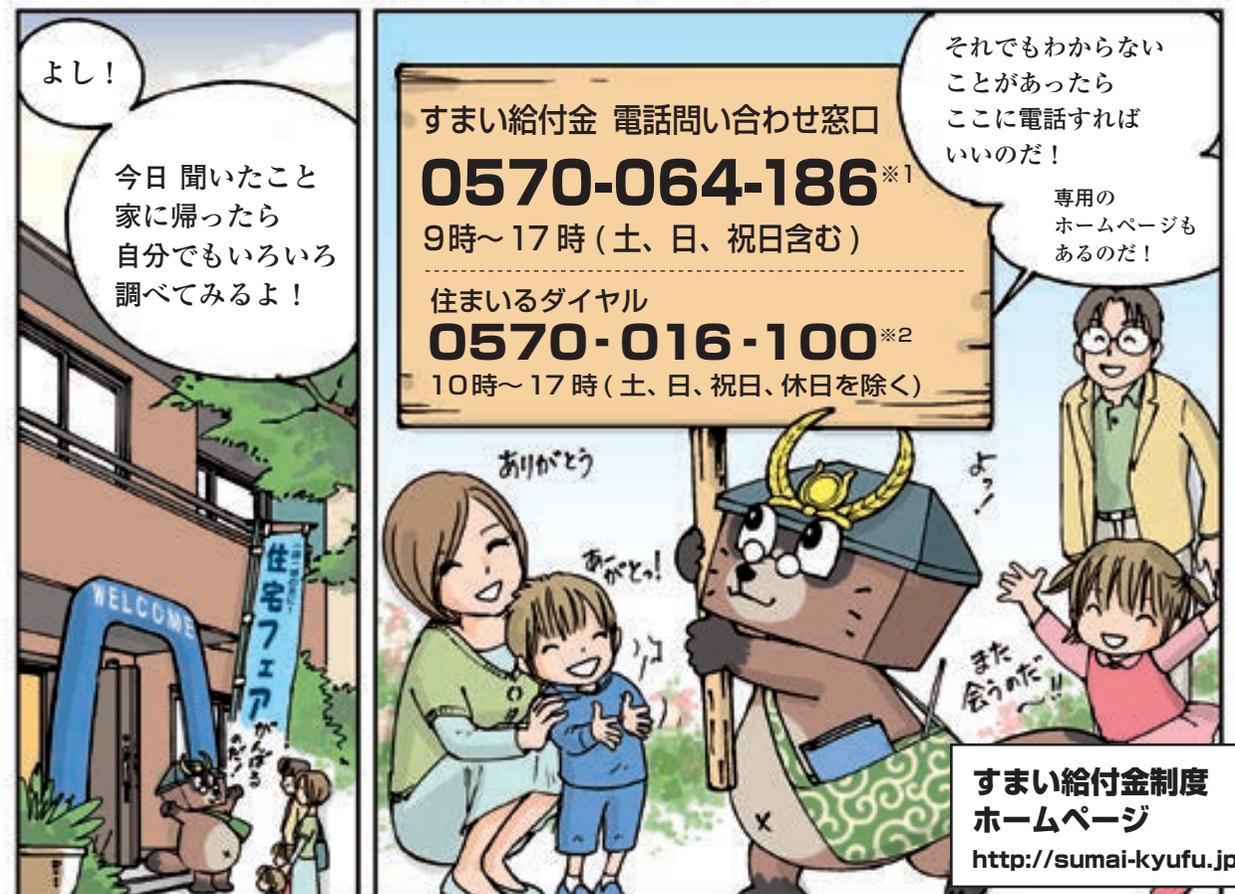


※ 代理受領とは、住宅取得者に代わり住宅事業者が給付金を受取ることです。これにより給付金を住宅代金の一部に充当することが可能になります。

- ▶ **主な必要書類 (発行元)**
  - ◆ 住民票の写し (引越し後の市区町村)
  - ◆ 個人住民税の課税証明書 (引越し前の市区町村)
  - ◆ 建物の登記事項証明書・謄本 (法務局)
  - ◆ 住宅の不動産売買契約書 または 工事請負契約書 —住宅ローンを利用した場合—
  - ◆ 金銭消費貸借契約書 他
- ▶ **申請手続き**
  - ◆ 本人申請  
住宅取得者本人が申請書を作成します。
  - ◆ 手続代行  
住宅事業者や親族などが申請の手続きを代行することができます。書類不備などの連絡は手続代行者に行います。(手続代行者が給付金を受取ることはできません)
- ▶ **申請方法**
  - ◆ 窓口で申請  
すまい給付金申請窓口書類を持参してください。提出時に書類のチェックを受けることができます。
  - ◆ 郵送で申請  
すまい給付金事務局に書類を郵送してください。



※(公財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター



※1: 通話料がかかります。PHSや一部のIP電話からは045-330-1904 ※2: 通話料がかかります。PHSや一部のIP電話からは03-3556-5147

▶ **Q.1 指定日前に契約したけど、途中で契約を変更した場合は消費税率はどのようになるの？**

指定日後に仕様の変更や追加工事などで工事の内容を変更した場合、変更部分には経過措置は適用されません。このため、引渡しが基準日以降となった場合、変更部分は引上げ後の税率が適用されます。

▶ **Q.2 どうして収入の把握に都道府県民税の所得割額を使うのですか？**

同じ年収でも、扶養家族の有無など、個々の住宅取得者の事情は様々であり、住宅取得に係る負担感は異なります。このため、すまい給付金制度では、諸経費や扶養控除を引いた後の課税所得により給付額を決定することとし、課税所得に応じて全国ほぼ一律で設定され、証明書による把握が可能な都道府県民税の所得割額を用いています。

平成〇×年度 市民税・県民税 課税証明書	
1月1日現在の住所氏名	生年月日
所得金額（平成〇〇年度分）	
給与支払金額	¥〇,〇〇〇,〇〇〇
総所得金額	¥〇,〇〇〇,〇〇〇
給与所得	¥〇,〇〇〇,〇〇〇
	以下余白
所得控除額（平成〇〇年度分）	
雑損	¥〇,〇〇〇,〇〇〇
医療費	¥〇,〇〇〇,〇〇〇
社会保険料	¥〇,〇〇〇,〇〇〇
生命保険料	¥〇,〇〇〇,〇〇〇
地震保険料	¥〇,〇〇〇,〇〇〇
扶養控除	¥〇,〇〇〇,〇〇〇
基礎控除	¥〇,〇〇〇,〇〇〇
<以下余白>	
扶養控除等の内訳	
税額（平成〇〇年度分）	
市民税	所得割額 ¥〇,〇〇〇,〇〇〇
	均等割額 ¥〇,〇〇〇,〇〇〇
県民税	所得割額 ¥〇,〇〇〇,〇〇〇
	均等割額 ¥〇,〇〇〇,〇〇〇
年税額	¥〇,〇〇〇,〇〇〇

※市区町村により名称や様式が異なることに注意！

都道府県民税の所得割額

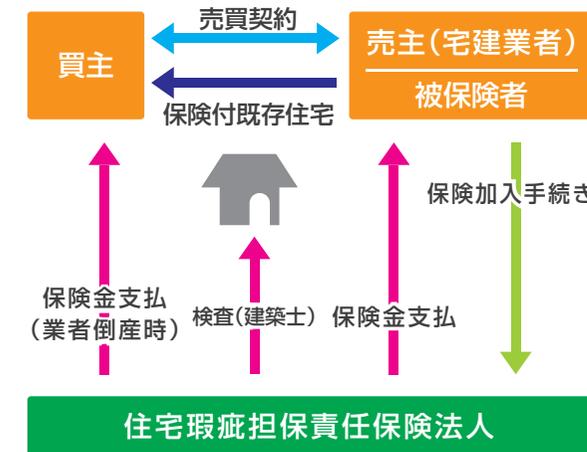
▶ **Q.3 期間中に買い換えた場合、何度でも給付金はもらえますか？**

すまい給付金は期間中1回だけ受取ることができます。すまい給付金は、消費税率引上げによる住宅取得者の負担を軽減するための仕組みです。住宅の取得・売却を繰り返すような場合でも、すまい給付金が受けられるのは1回限りです。

▶ **Q.4 中古住宅の場合のすまい給付金の要件の既存住宅売買瑕疵保険って何ですか？**

中古住宅の検査と保証がセットになった保険です。住宅専門の保険会社（住宅瑕疵担保責任保険法人）が保険を引き受け、万が一購入後に欠陥が見つかった場合、補修費用の8割が売主に支払われます。また、売主の倒産等により補修ができない場合は、購入者に10割が支払われます。

<保険の仕組み>



<住宅瑕疵担保責任保険法人について>

名称	電話番号
(株)住宅あんしん保証	03-3562-8122
住宅保証機構(株)	03-6435-8870
(株)日本住宅保証検査機構	03-6861-9210
(株)ハウスジューメン	03-5408-8486
ハウスプラス住宅保証(株)	03-5962-3800

▶ **Q.5 給付金を住宅代金にあてることはできますか？**

代理受領という仕組みによりあてることができます。ただし、収入や持分を契約時点で確定するとともに、住宅事業者と特約を締結する必要があります。あらかじめ住宅事業者の理解が必要です。

▶ **Q.6 業者とトラブルになったらどうすればいいですか？**

業者とのトラブルについては、住まいのダイヤルで相談ができます。また、すまい給付金の要件となっている住宅瑕疵担保責任保険や建設住宅性能表示制度等を利用している場合は全国の弁護士会における紛争処理制度を利用することができます。

住まいのダイヤル **0570-016-100** ※通話料がかかります。PHSや一部のIP電話からは03-3556-5147

