

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。



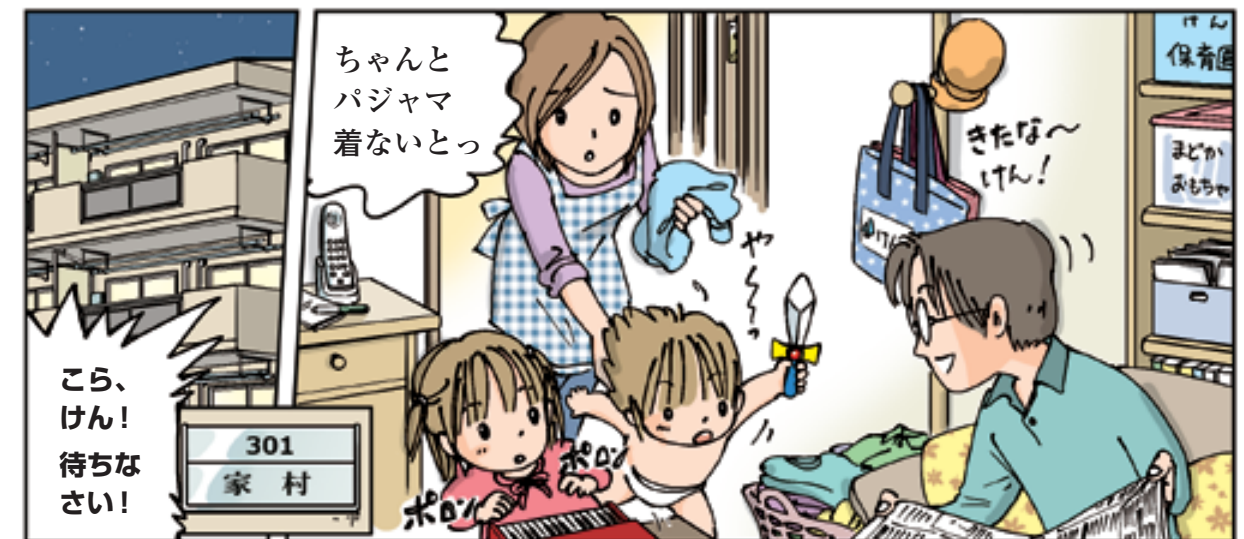
イエムラ  
家村まどか (5)

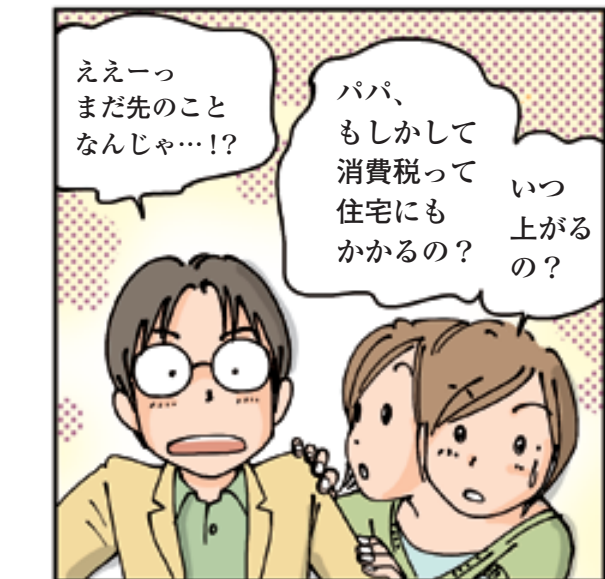
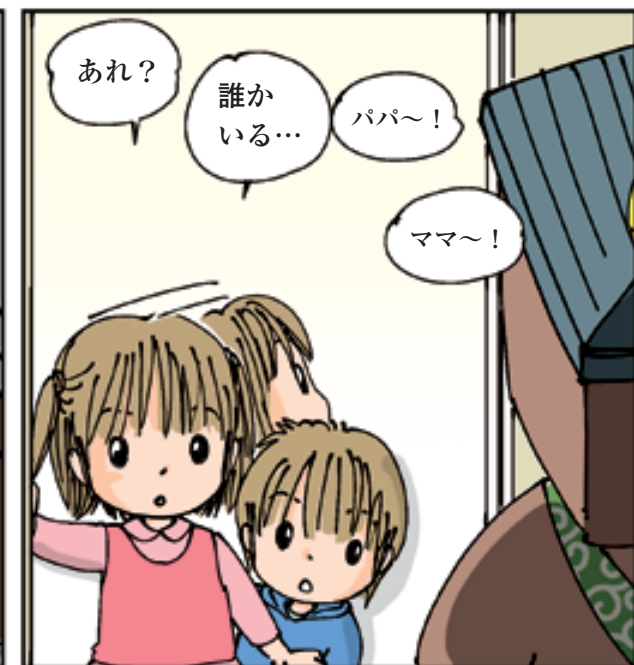
家村家の長女。幼稚園の年長組。可愛いぬいぐるみとピアノが大好き。



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

平成26年  
4月1日

現在

10%

8%

5%

消費税率

平成27年  
10月1日

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  
消費税率の  
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

引渡し

適用消費税率5%

適用消費税率8%

消費税率  
引上げ

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

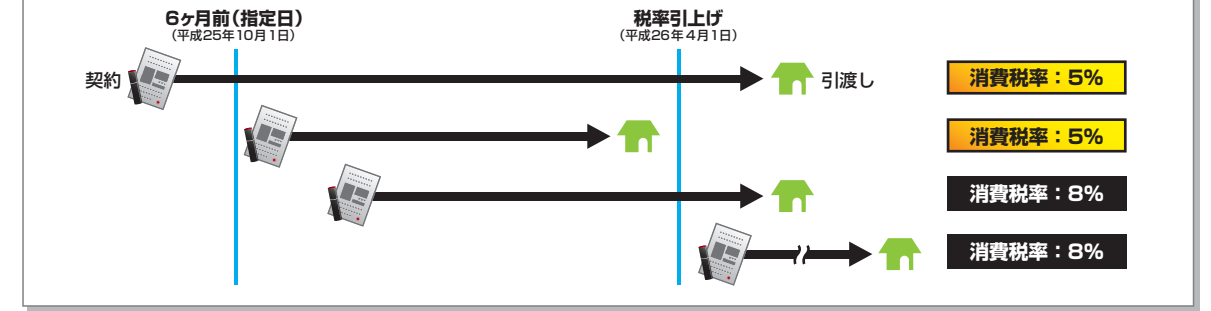
消費税率は現行の5%から8%、10%へ段階的に上げられる予定です。  
住宅の場合、適用される税率は、引渡しの時期によって判断されます。

- ▶ 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%

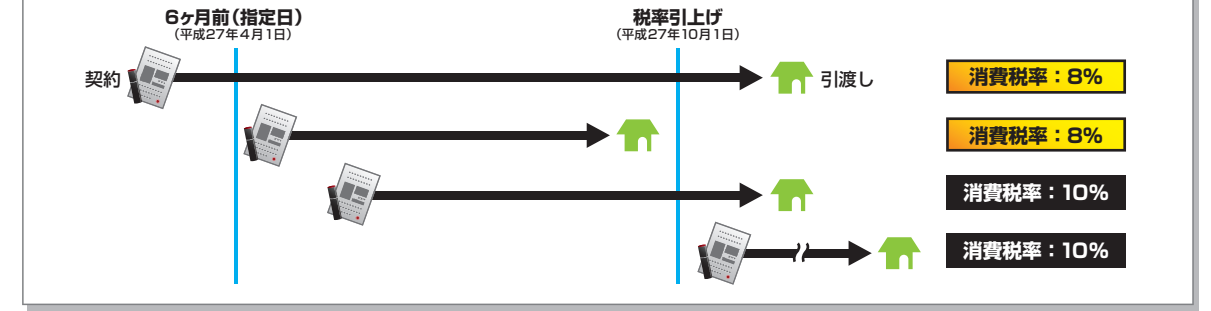
## 2. 住宅に関する経過措置

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



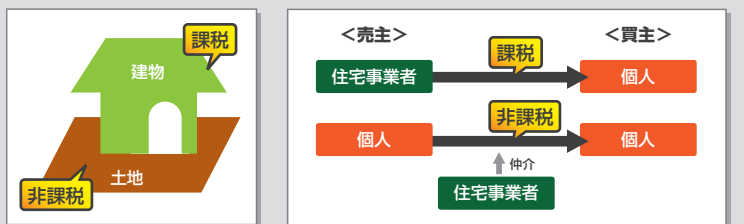
### ▶ 10%への引上げ時の経過措置

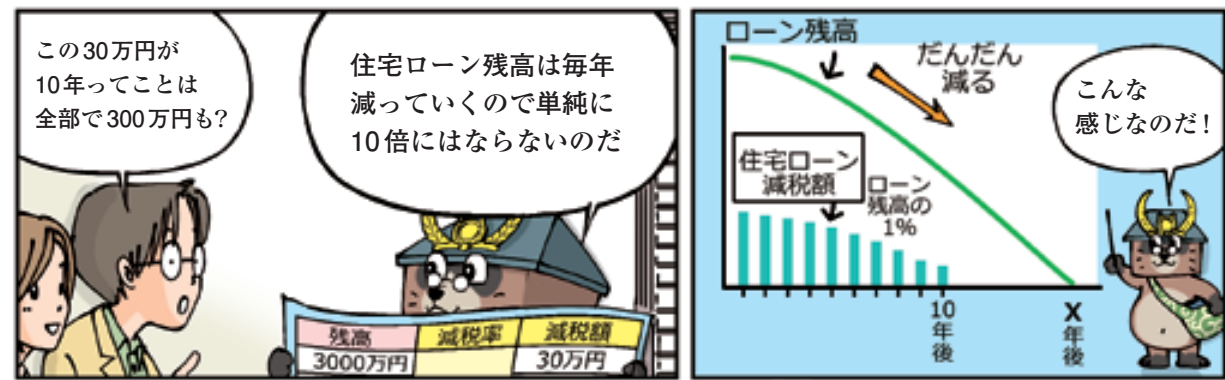
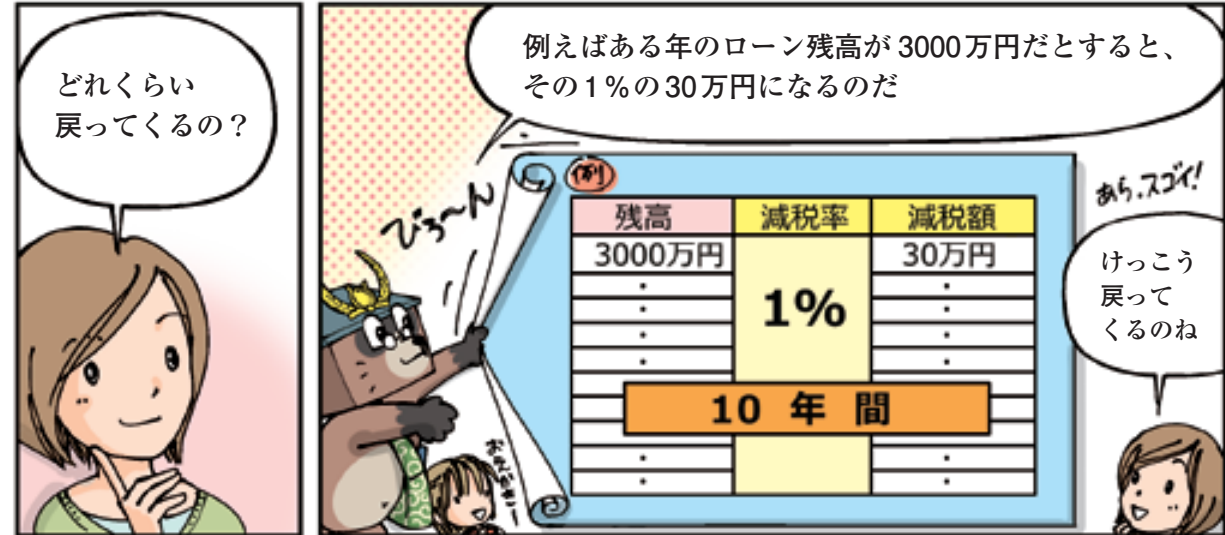
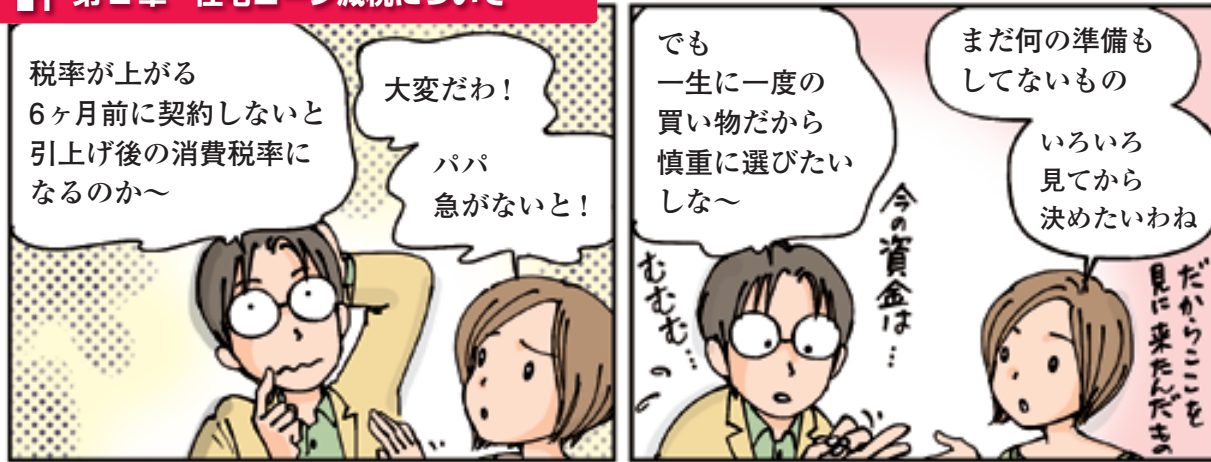


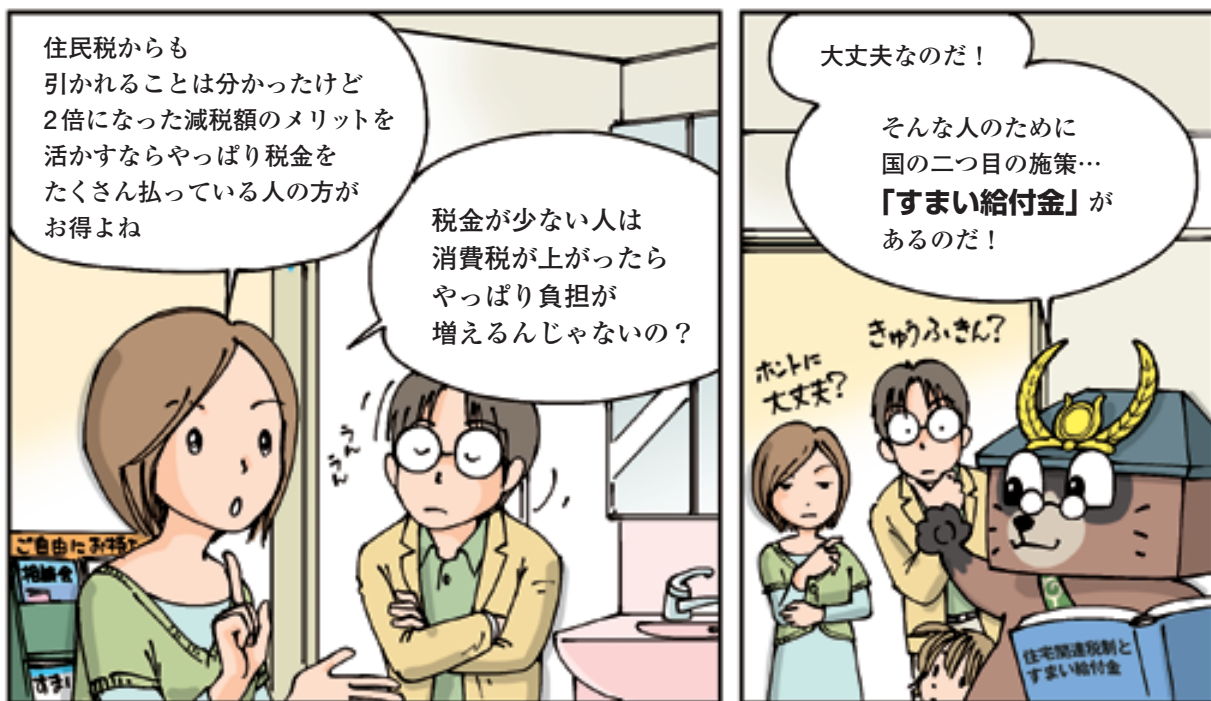
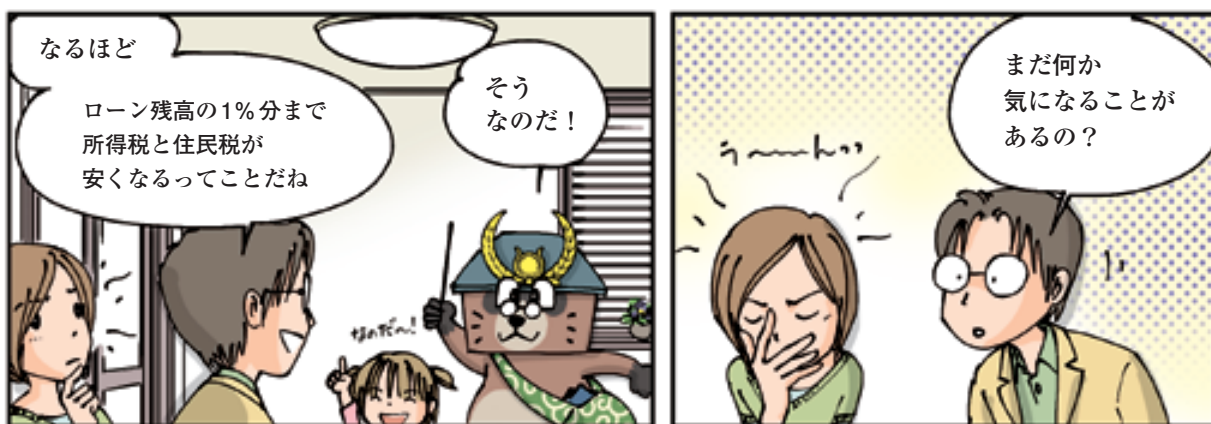
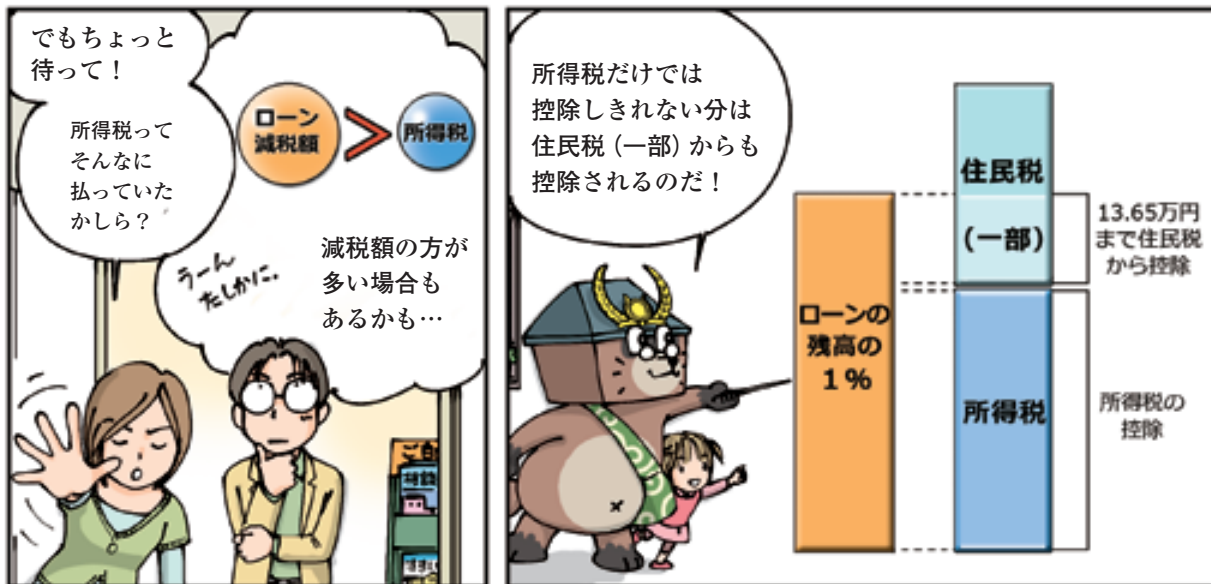
※ 経過措置は、注文住宅の工事請負契約を対象としていますが、マンション等の売買契約についても、注文者が壁の色またはドアの形状等について特別な注文を付すことができることとなっている場合には、同様の経過措置が適用されます。  
※ 平成27年10月1日に予定している消費税率10%への引上げについては、税制抜本改革法附則第18条に則って、名目及び実質の成長率、物価動向等、種々の経済指標を確認し、経済状況等を総合的に勘案して検討することを予定しています。

## 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。



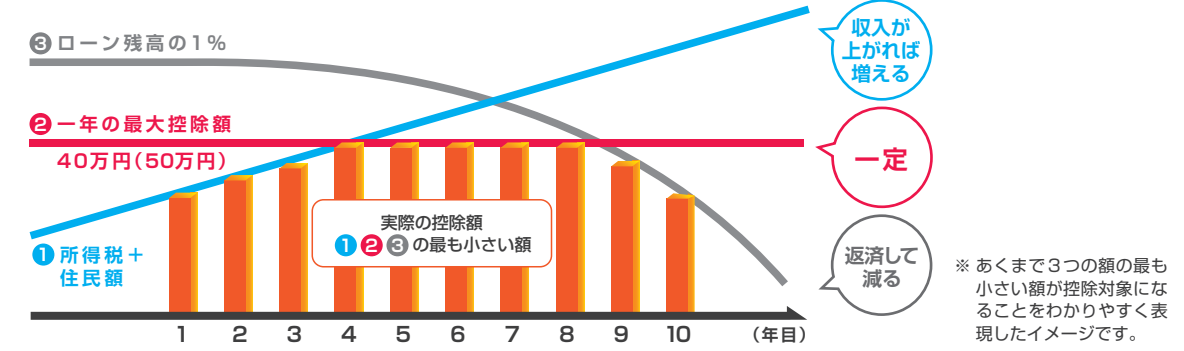




# 解説② 住宅ローン減税

- 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	※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)
	10年間	

## 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	※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)
	10年間	

※()内は長期優良住宅・低炭素住宅の場合

※()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	※控除しきれない場合、翌年の所得税から控除
500万円	1年間	

### <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	※控除しきれない場合、翌年の所得税から控除
650万円	1年間	

※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あるわよね

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

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

＜消費税率8%の場合の給付基礎額＞	
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





① まずは申請書

すまい給付金制度のホームページ、もしくはすまい給付金申請窓口から給付申請書を手に入れる

① 給付申請書をもらう

② 申請書に記入する

③ 次に確認書類をそろえるのだ

④ 書類がそろったら申請して完了!

申請はすまい給付金申請窓口にもいいし郵送でもいいのだ

申請書はローンと現金、新築と中古によって違うのでよく確認するのだ

すまい給付金申請窓口を持参して申請

すまい給付金事務局に郵送にて申請

家を買う時は元々書類も多そうだしこれぐらいなら頑張れるな

ホントね忙しいけど大丈夫だわ!

ところで申請してからどれくらいで給付されるの?

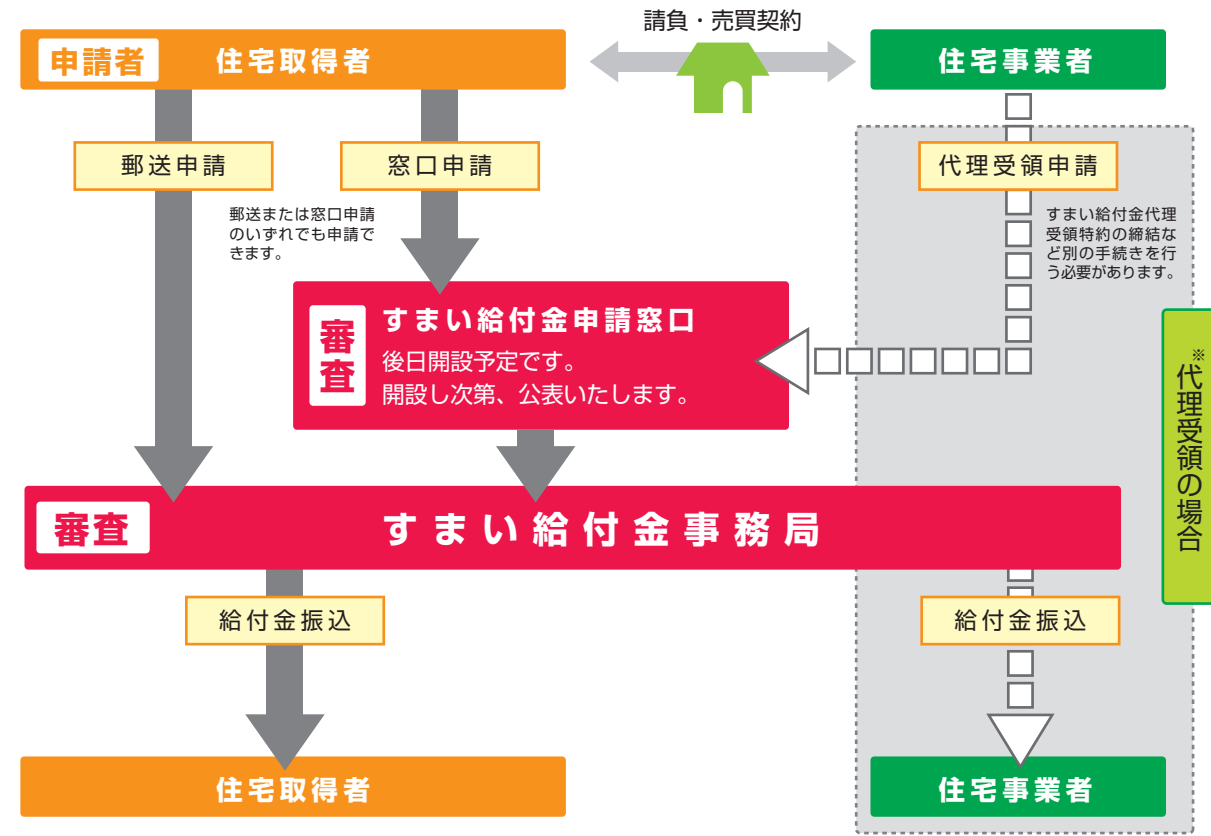
大体申請後から1.5~2ヶ月かかるのだ

# 解説 ④ すまい給付金の申請方法

## 1. 申請書の入手

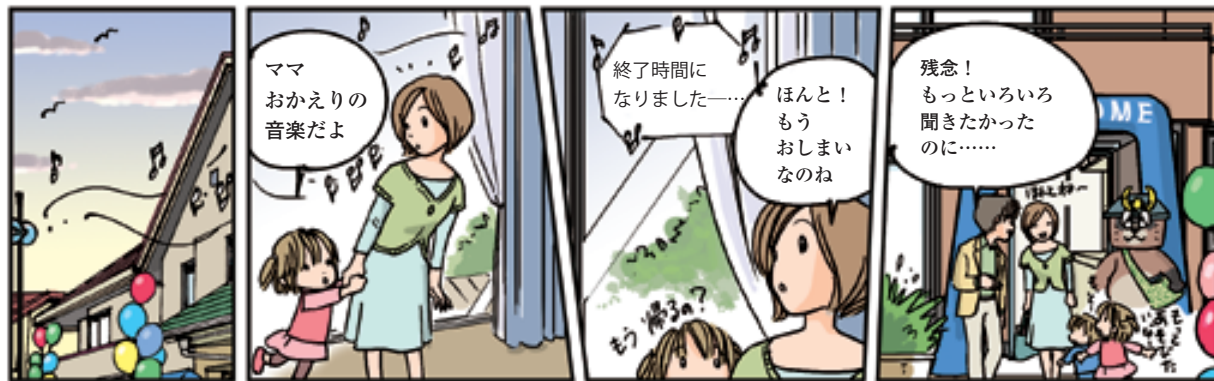
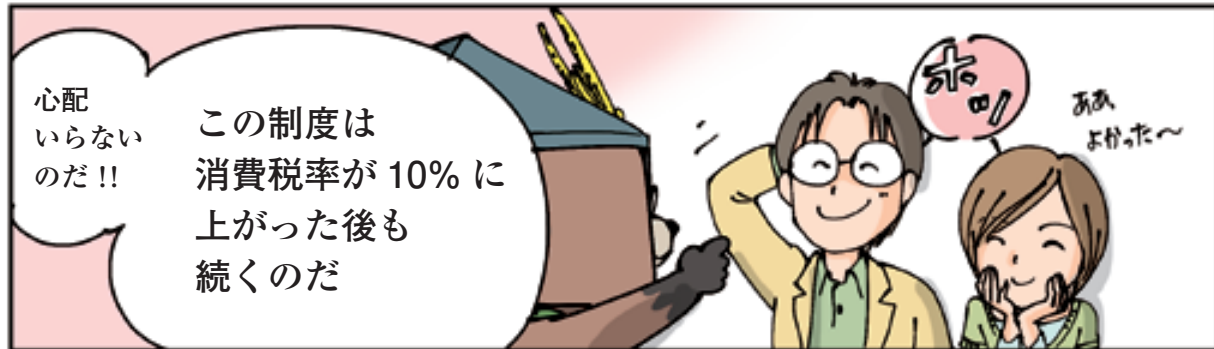
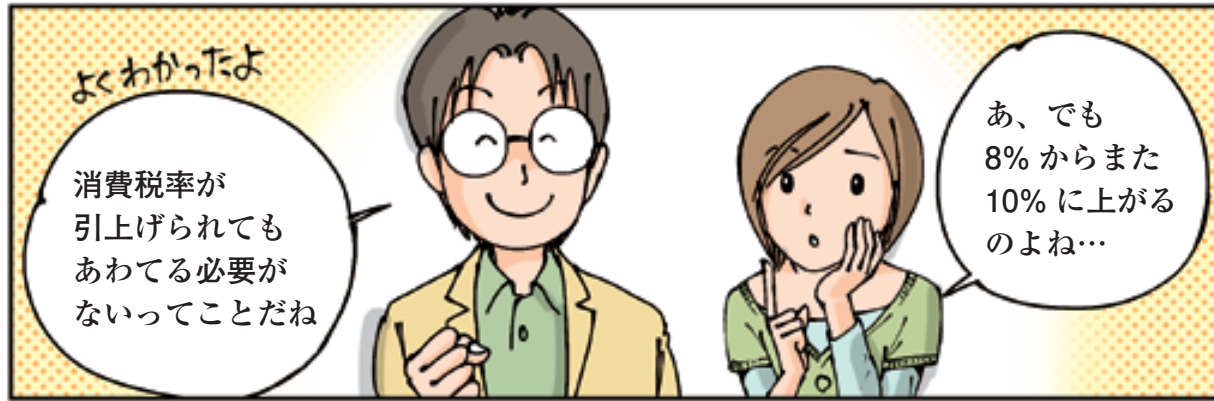
- ▶ **インターネットで入手**  
すまい給付金制度のホームページからダウンロードできます。 <http://sumai-kyufu.jp>
- ▶ **申請窓口で入手**  
申請窓口は、今後開設予定です。開設し次第すまい給付金制度のホームページで公表します。

## 2. 申請から給付までの流れ

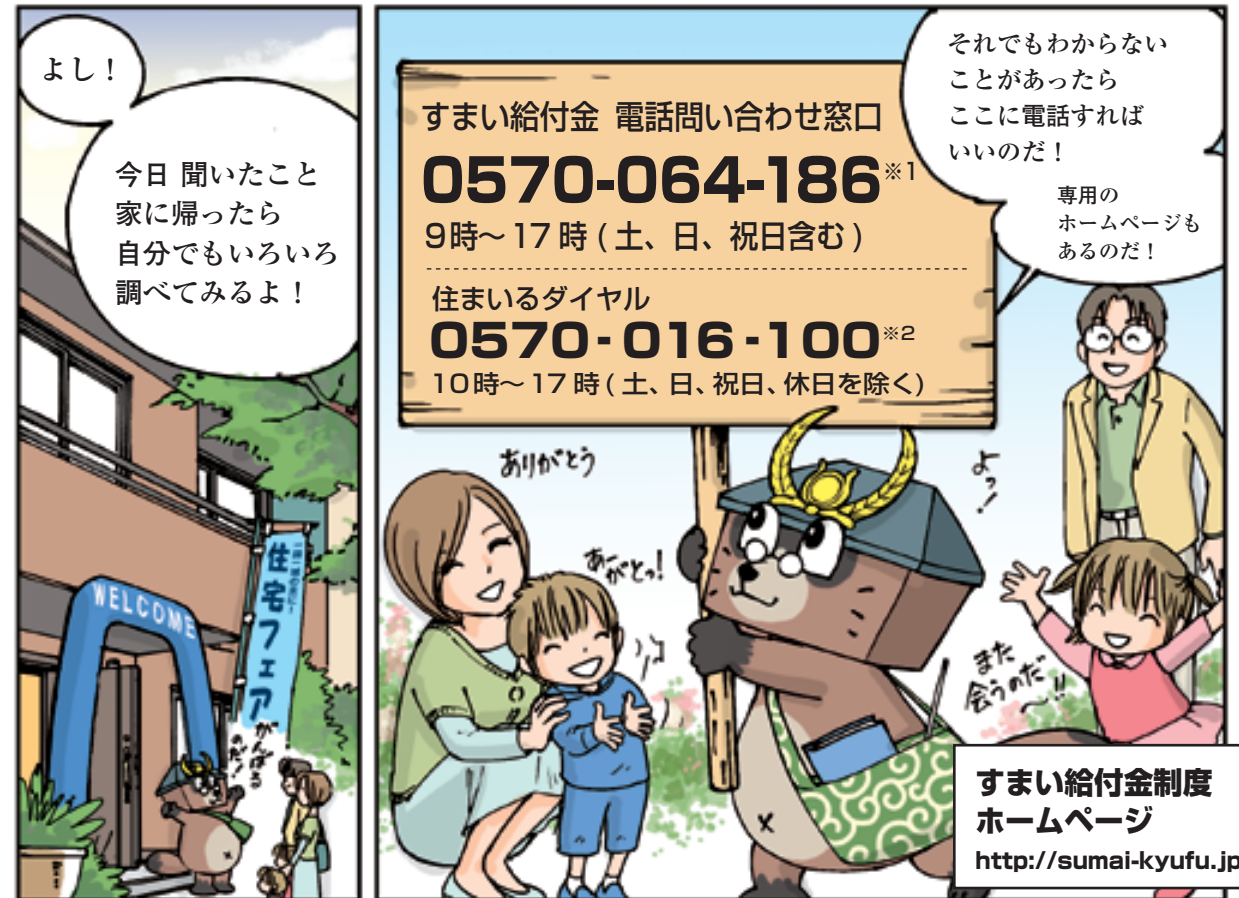


※ 代理受領とは、住宅取得者に代わり住宅事業者が給付金を受取ることです。これにより給付金を住宅代金の一部に充当することが可能になります。

- ▶ **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



すまい給付金 電話問い合わせ窓口  
**0570-064-186**※1  
9時~17時(土、日、祝日含む)  
住みいるダイヤル  
**0570-016-100**※2  
10時~17時(土、日、祝日、休日を除く)

すまい給付金制度  
ホームページ  
<http://sumai-kyufu.jp>

※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

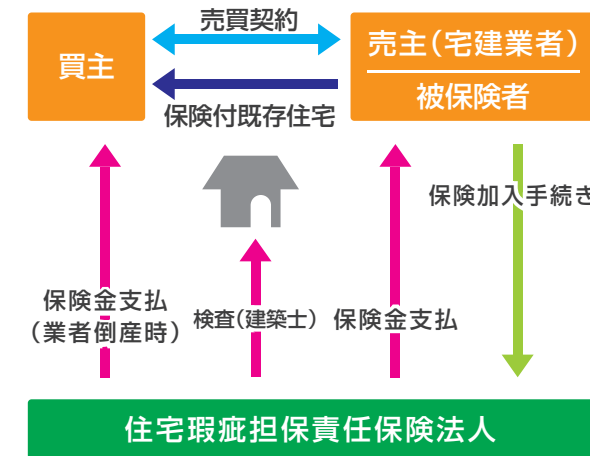
▶ **Q.3 期間中に買い換えた場合、何度でも給付金はもらえますか？**

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、あらかじめ住宅事業者の了解が必要です。

▶ **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

