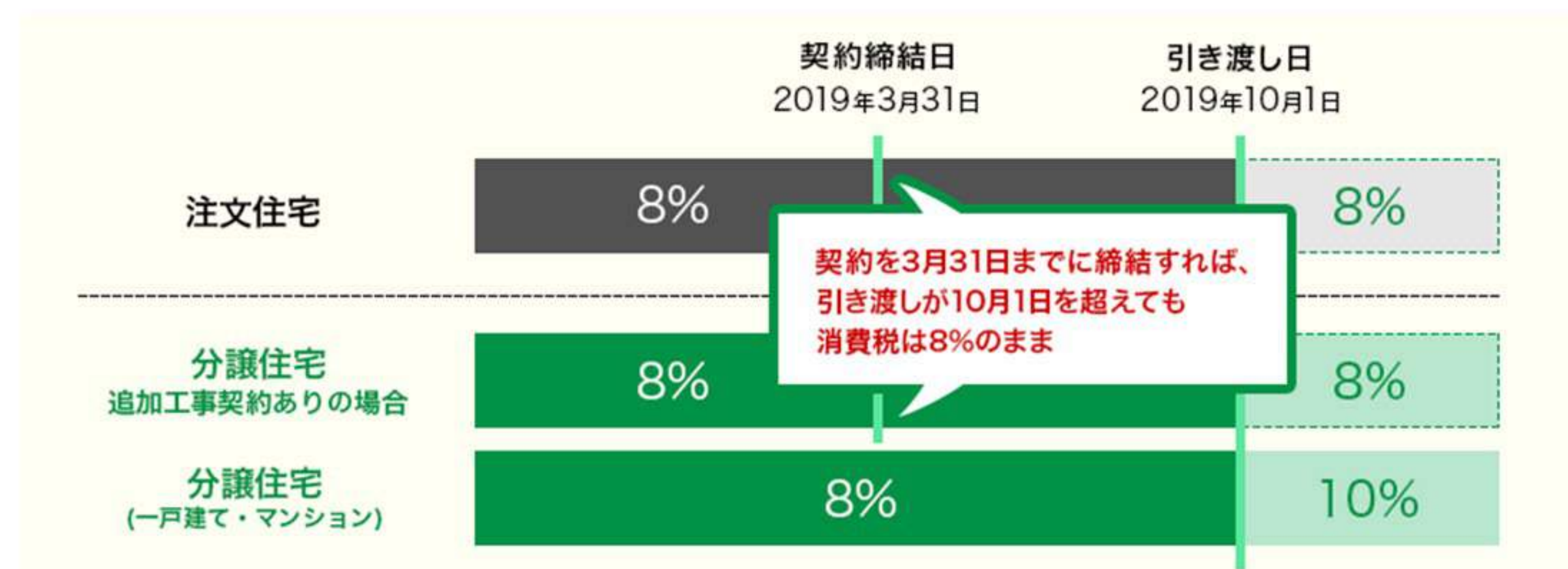


住宅購入時の消費税10%の影響

2019年10月に消費税が8%から10%に引き上げられる事が閣議決定されています。
住宅購入を検討する人にとってはどの程度負担が増えるのか気掛かりです。
また、家計の負担を軽くする、すまい給付金にも変更があります。どんな影響があるのでしょうか。

Q 消費税10%はいつから？

一戸建てやマンションなどの分譲住宅は、建物の引渡しのタイミングによって消費税が変わります。2019年10月1日以降の引渡しの物件から消費税が10%になり、2019年9月30日までは8%となります。また、分譲住宅で内装の変更や設備の追加工事がある場合は、2019年3月31日までに契約を結んでおけば、消費税は8%です。なお、注文住宅の場合は経過措置があり、2019年3月31日までに工事請負契約を結んでおけば、引渡し消費税改正後でも8%ですむ予定です。



Q 分譲時の販売価格における消費税の影響範囲は？

分譲住宅の販売価格は（消費税込み）の価格で表示されています。販売価格には、土地代、建物代が含まれており、その中で消費税がかかるのは建物代だけで、土地代は非課税です。※一戸建もマンションも同様です。



Q 建物以外の消費税の影響は？

販売価格では消費税は建物だけに影響しますが、住宅購入にあたり、消費税は諸費用の一部、仲介手数料などにもかかります。影響のある主だったものは下表の通りです。消費税が10%になってからの購入予定の場合は、あらかじめ負担増を見越した自己資金の準備や資金計画が必要です。

消費税のかかるもの	消費税のかからないもの
<ul style="list-style-type: none"> 仲介手数料 融資手数料 登記手数料（司法書士への報酬） オプション費用（エアコン・カーテン等） 引っ越し費用、家具・家電費用など 	<ul style="list-style-type: none"> 団体信用生命保険 火災保険、地震保険 登記手数料（司法書士への報酬） ローン保証料 管理費、修繕積立金 など

消費増税以降も継続される優遇制度

消費税8%の引上げ時には「住宅ローン減税」や「すまい給付金」など、住宅購入後の税負担や家計負担を軽くする制度の拡充や新設があり、さらに従来からある贈与税の非課税措置もありました。消費税が10%になった場合にもこれらの制度は継続される予定です。そのため、消費税の負担が増える一方で、すまい給付金の給付額は上がる可能性があります。

優遇制度	消費税8%	消費税10%
住宅ローン減税	10年間で最大400万円の控除	
すまい給付金	最大30万円	最大50万円
贈与税の非課税措置	810万円（暦年課税の基礎控除110万円含）までの贈与税が非課税	

※この内容は2018年7月現在の情報を基に作成したもので、今後変更となる可能性があります。
※すまい給付金は、消費税引き上げによる住宅取得者の負担をかなりの程度緩和するために創設した制度です。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50万円を給付するものです。