

MONEY 相談室

あなたの家づくりに役立つコラム

先生、教えて!

家を建てたいです。来年の消費税10%後に建てたら8%の今に比べ、いくらの負担増になるのでしょうか?

親から贈与された土地に、ご自身が希望する住宅を建てる予定とのことですので楽しみですね。

ご存知の通り、来年10月に消費税が現行の8%から10%にと2%増税となる予定です。住宅は高額な買い物なので、この2%の差が大きな金額となります。

住宅の購入と消費税の関係を考える上で大変重要なのは、“これから契約する「注文住宅」と、“完成した建物を購入する「建売住宅」”の場合では、8%となるか10%となるかのスケジュールが異なることです。

基本的には売買契約日とは関係なく、引き渡し日が2019年9月以前なら8%、2019年10月以降なら10%です。注意しなければならないのは注文住宅の場合、建築請負契約日と実際の入居日によって消費税率が変わるという点です。(図A参照)

住宅購入を考える場合、消費税の対象となるものとならないものを知っておくことも大切です。消費税は住宅本体だけにかかるのではなく、外構、据え付ける設備や家電、照明器具、カーテンなどにもかかりますし、仲介手数料、登記費用など資格者に支払う報酬、引越し費用にも消費税がかかります。

一方、土地や火災保険料などは「消費」とはみなさないため、消費税は対象外です。(図B参照)例えば、1,800万円の建物、消費税対象となる諸費用が200万円だとすれば、このタイミングを知っておくだけで、その差は40万円になります。もし、その差40万円を住宅ローンでまかなうなら、住宅ローン金利も考えなければならないので、より大きな差となります。ただし、住宅ローンを使う場合は、金利の上昇リスクや住宅ローン減税制度の動向なども考慮して判断することも重要です。

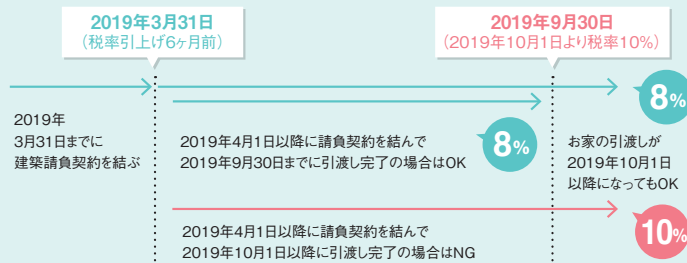
今回の相談者

- 相談者/妻(30歳).....時短勤務(正社員) 年収130万円(手取り9万円程度)
- 夫(32歳).....会社員 年収400万円(手取り25万円程度/ボーナス手取り40万円)
- 子ども(1歳).....保育園へ通っている

- ※貯金150万円
- ※土地は親からの贈与あり
- ※注文住宅を希望
- ※親からの資金援助あり300万円
- ※購入予算は1800万円まで (住宅ローン借入れ予定1600万円)
- ※もう1人出産希望



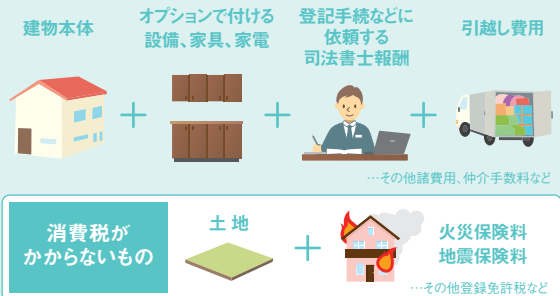
図A 消費税8%で住宅取得できるのはいつまで?



※請負契約後の追加設備等については契約した会社への確認をして下さい
※10%の開始時期は情勢により変更になる場合もあります

図B 住宅を購入する場合、消費税がかかるもの

※中古住宅の場合は条件により、課税対象が異なります



小野みゆき先生
レディゴ社会保険労務士・FP事務所

〒520-0844 大津市国分一丁目43番2号
TEL&FAX.077-533-1786 携帯.090-3926-0750
E-mail:redhigosrfp@gmail.com

●プロフィール・料金・ブログはHPで [滋賀女性社労士FP 小野みゆき](#) 検索



個別相談随時受付!

家計全般・年金などの個別相談およびお金に関する講演も承っております。お気軽にご相談下さい。(詳細は当事務所まで)

住宅を購入する際の悩みや不安を大募集

住宅を購入する際の「お金に関する疑問」にお答え致します。掲載は匿名にさせていただきますので、お気軽にご応募下さい。

【送り先はこちら】 info@shigasuma.jp

件名に「ShigaSumaお悩み相談」と明記していただき、本文に相談内容と住所・氏名・年齢・家族構成を記載のうえ、メールをお送り下さい。