

消費増税の住宅購入支援 対策と3年の減税延長。

消費増税対策の柱は、住宅購入と自動車購入に対する支援が柱になります。

政府は前回の2014年の増税時に想定以上の駆け込み需要とその後の大幅な反動減から、今期は大盤振る舞いともいえる手厚い対策を講じて来ましたが、その第一が、住宅ローン減税が受けられる期間は現行の10年から13年に延長されます。

住宅ローン減税は年末の借入残高の1%を所得税などから差し引いて、年末調整や確定申告を通じて還付が受けられる仕組みですが、注目の住宅ローン減税は、自民党の「平成31年度税制改正大綱」が決定し、今の10年から3年延長が確定的となりました。延長する3年間の減税額は、今までの税制をそのまま踏襲するのではなく、「建物価格の2%の3等分」と「年末借入残高の1%」のどちらか少ない

方の金額が還付されます。

減税延長の対象は、19年10月から20年末の間に契約し、入居する場合です。工務店に建築を依頼する注文住宅の場合は、19年4月以降の契約で、10月以降に引き渡されるものも対象になります。

減税の仕組みは減税額を抑えるためにより複雑になっています。例えば、3千万円の住宅を買うために、同額のローンを組み、10年後の借入残高が2千万円だった場合、11年目以降、仮に毎年100万円づつ返済したとすると11年目のローン残高は1900万円、その1%は19万円となり、12年目は18万円、13年目は17万円です。

購入価格である3千万円の2%は、60万円ですからそれを3等分すると20万円になるため、この場合の毎年の還付額は、少ない方の17万円から19万円となります。

残高が2500万円の場合は11年目以降、1年に100万円の返済を続けるとローン残高は

消費増税 住宅購入の支援策は以下の3点セット。

1. 住宅ローン減税は3年間延長

◆現行の年末の住宅ローン減税は3年間延長。

現行	0年~10年間 40万円上限、増税後	3年延長 → 11年目以降
----	--------------------	---------------

●11年目以降

①購入価格の2%を3等分した額
②10年目までの仕組みを延長

①②の金額の少ない方を採用、減税。

2. すまい給付金の金額拡充、年収要件の緩和

現行の条件 2021年3月までに 引き渡し・入居が条件	消費税率10% 2019年4月~2020年3月まで 売買契約
・年収425万円以下の人 「30万円」給付	・年収450万円以下の人 「50万円」給付
・年収475万円以下の人 「20万円」給付	・年収525万円以下の人 「40万円」給付
・年収510万円以下の人 「10万円」給付	・年収600万円以下の人 「30万円」給付
	・年収675万円以下の人 「20万円」給付
	・年収775万円以下の人 「10万円」給付

3. 省エネ・耐震性能が高い住宅の新築・改築にポイント
=詳細は予算変性過程で検討

住宅建築の消費税について、誤解のないように。

住宅建築には、土地と建物が必要ですが、住宅購入価格の全額について消費税がかかるわけではありません。

たとえば「5000万円の家で消費税が2%増税になると5000万×2%＝100万円支払が増える」というのは誤りです。土地代金はもとと非課税で、消費税は単純に物件価格に8%を乗じたものではありません。建物の値段にだけ課税され、土地には課税されません。

建物も決して少額ではありません。たとえば「5000万円の家の半分が建物とすれば消費税の影響額は50万円です。中古物件を購入する場合も個人同士の取引で不動産業者が介入しない場合は、消費税はかかりません。この様な事をしっかりと認識しておく事も必要です。家を建てたり購入することは、人生でもっとも大きなお金を動かすことであり、個人レベルで目に見える社会経済に貢献することもありません。

国は私たちが家を購入しやすくするために、減税制度や補助金制度での後押しをしていますが、マイホームを買うことで出ていくお金のことはかなりでなく、減税制度や補助金制度を知り、最大限に利用することで何百万円もの違いが出てきます。

消費税値上りの前が得か後得かという問題よりも、もっと大切なことは、家を建てさせる施工店の選択です。高性能住宅を選択しなければ、減税効果は、全て水の泡となります。

松下孝建設は、皆様のご要望に100%お応え致します。

ひこうき雲

消費増税住宅購入支援、減税3年延長!

自由民主党税制改正大綱の公表により、消費増税の骨子が決まりました。

前回2014年の消費増税時の駆け込み需要と反動経路から手厚い対策。

2400万円、その1%は24万円、同様に12年目は23万円、13年目は22万円ですから、購入金額の2%を3等分した金額20万円の方が少なくなるので、これが実際の減税額になります。

住宅購入支援は、更に一定額以下の収入の人に、支援の一時金を渡す「住まいの給付金」も拡充されています。

現行では収入額の目安が510万円以下の人を対象に最大30万円を支給していましたが、消費税10%では、収入の目安が775万円以下の人を対象に最大50万円が給付されます。例えば年収510万円の方

15年に導入された、エコポイントの復活。

15年に景気対策として実施された「住宅エコポイント」は、一定の省エネ基準を満たした一戸建てやマンションの購入に対して、窓や外壁の断熱改修に1ポイント1円相当のポイントが付与する仕組みで、新築購入に30万ポイント、断熱改修等のリフォームにも30万ポイントを発行しましたが、今回は、耐震性能や子育て世帯の家事負担を軽減するリフォーム等にもポイントを付与する仕組みが検討されているようです。



ハイブリッド・エコ・ハートQ
「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」

和楽展示場 公開中!

美しい「和」のシンプルさを職人の技と ところを込めて丁寧に仕上げた 心地よい空間

鹿児島の気候に適した高気密・高断熱をそのままに、「和」を全面にイメージしたモデルハウスです。一般家庭用のリビングサイズのエアコンで室内空間のすべてが温度差なく、一年中を快適に過ごせます。高性能樹脂サッシと24時間計画換気で、結露の発生を防ぎ、家族の健康と住宅の高耐久性を実現しました。ZEH基準を標準クリアした外皮性能とハウス・オブ・ザ・イヤー2013で大賞を受賞した公的にも認められた施工技術の粋。外装、内装共にこれまでの松下孝建設とは少し違う趣を感じてください。

ハイブリッド・エコ・ハートQ
「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」

加世田展示場 公開中!

加世田展示場は将来、ZEH(ゼロ・エネルギー・ハウス)の為に太陽光パネルが取り付けられる様に大屋根構造になっています。また、新しく開発された新型暖冷房空調システムが取り付けられており、夏も冬も低温空調による省エネルギーで快適なシステムが稼働する予定です。平屋感覚の住宅ですが、屋根構造を活かして一室だけ2階に居室が設けられています。大きな開口部と大屋根の今までの加世田にはない全く新しいコンセプトで設計された住宅ですから是非、ご覧頂きたいと思えます。この展示場で新しい松下孝建設に出会えることと存じますので、ご家族の皆様でお越しください。心からお待ち申し上げております。

ハイブリッド・エコ・ハートQ
「エアコン1台、全室低温空調暖冷房」

薩摩川内展示場 販売受付中!

松下孝建設のHybrid eco-heart Q工法は、充填断熱と外張り断熱のW断熱工法です。外張り断熱には、遮熱シートが貼られ、住宅が蓄熱されるのを防ぎます。内側の充填断熱は外部の影響を受けにくいので、保冷材として室内の急な温度変化を防ぎ、また、気密性が高いので、室内の涼しい空気が必要以上に 外部へ逃げていくのを防いでいます。松下孝建設が標準採用している第三種換気システムは、家全体の空気を動かし、エアコン一台でも温度差の少ない、快適な室内空間を実現しています。