

## 【住宅を買うなら消費税増税前か後か！～税務面から考えてみました～】

みなさんこんにちは、税理士の大野嘉彦です。2019年10月から**消費税10%！！**これはかなりインパクトがありますね。購入するものの値段が高くなれば、なるほど、そのインパクトは大きくなります。そこで、**住宅を購入するなら増税前と増税後ではどちらが得か**、あくまでも税務面のみで考えてみました。



### ◆消費税増税に対する税務上の措置

住宅を購入する時、ほとんどの方が住宅ローンを組むと思いますが、住宅ローン控除の適用を受けることによって、「住宅ローンの年末残高×1%」を年間の所得税から控除することができます（確定申告・年末調整で還付されます）。また、所得税から控除しきれない場合は、住民税で調整されます。

控除期間がこれまで10年でしたが、**消費税増税後の2019年10月から2020年12月末までの購入（居住）の方は、3年間住宅ローン控除が延長されます**。消費税増税分を所得税の還付で補填する狙いです。3年間もローン控除が延長されるとお得のようにも感じますが、実際のところはどうなのでしょう？

～限度額の4,000万円（一般住宅の場合）で計算すると控除額は下記のようにになります～

- ① 1年目から10年目・・・**住宅ローンの年末残高**（4,000万円限度）×1%
  - ② 11年目以降・・・**住宅の税抜き取得価格**（4,000万円限度）×2%÷3
- ① と ②のいずれか少ない方



イ、増税による消費税・・・**住宅の税抜き取得価格** 4,000万円×（10%-8%）=80万円

ロ、11年目以降のローン控除・・・**住宅の税抜き取得価格** 4,000万円×2%÷3=266,667円

通常は、住宅ローンの年末残高（土地分も含む）よりも住宅の税抜き取得価格の方が少ないでしょうから、少ない方の266,667円×3年分=約80万円（つまりイとロは理論上同額）

ポイントは、11年目からは控除の対象が「**住宅ローンの年末残高**」に加え「**住宅の税抜き取得価格×2%÷3**」との比較をするということです。**土地購入について消費税は非課税**なので、土地購入にかかるローン残高は上記②のように11年目以降制限を受けます。結局、消費税増税分を所得税で同額程度控除（還付）されるので、損も得もしていませんね、税法はよくできています。

### ◆結論としては・・・

11年目以降に控除できる所得税が増税分と同額か、年収次第ではそれ以下になることを考えると、**消費税増税前に購入する方が税金だけを考えて、お得なのかもしれません**。政府としては、景気支援策として「**すまい給付金**」、「**次世代住宅ポイント制度**」、「**住宅取得資金の贈与税非課税枠拡充**」というのを用意していますが、消費税10%のインパクトが大きすぎて、あまり浸透しているようには感じません。

結局どちらがお得なのでしょう？ 13年後に振り返ってトータル金額を比較するのは難しいのですが、昔から言われているように「**不動産は買いたいと思った時が買い**」というのが結論でしょうか？

そして「**買った後は、損したか得したかを考えない！**」これが一番お薦めですね！

（税理士／大野 嘉彦）