

今年の長期優良住宅購入はこれだけ有利です

項目	通常の住宅の新築	効果	長期優良住宅の新築	効果															
1) 贈与税	<ul style="list-style-type: none"> ○20歳以上の方が直系尊属(親や祖父など)から住宅取得資金に充てるための贈与を受けた場合の贈与税の非課税枠が(平成21年:500万円→)1,500万円まで拡充されました。(平成23年は1,000万円に縮小されます) ○住宅取得などの資金贈与に限り適用され、贈与税の基礎控除110万円と合わせ合計1,610万円までが贈与税の負担が発生しません。 ○相続時精算課税制度を利用すると2,500万円の特別控除が適用され、合計4,000万円までが非課税となります。(贈与時) ※贈与を受ける年の合計所得金額が2,000万円以下・贈与を受けた年の翌年3月15日までに居住の用に供すること・住宅の床面積が50㎡以上で有ること等。 			<ul style="list-style-type: none"> 基礎控除を併せ1610万の贈与を受けた場合 通常の贈与税:525万円 平成22年特例:非課税 平成23年特例:85万 															
2) 住宅ローン控除	<ul style="list-style-type: none"> ○償還期間が10年以上の住宅ローンを組んで住宅を購入した場合、10年間年末残高の1%が税額控除されます。(最大500万円) ○控除しきれない場合翌年度の住民税より控除(最大9.75万円/年) ※限度額5,000万円・控除を受ける年の合計所得3,000万円以下 	<ul style="list-style-type: none"> 3,000万円借入、金利3%、35年返済の場合 減税額上限:273.2万円 	<ul style="list-style-type: none"> ●一般住宅に比べ、控除率・最大控除額が拡充。(最大600万円) ●限度額・控除率 <table border="1"> <thead> <tr> <th>入居年</th> <th>一般住宅</th> <th>長期優良住宅</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>22年</td> <td>5000万 1%</td> <td>5000万 1.2%</td> </tr> <tr> <td>23年</td> <td>4000万 1%</td> <td>5000万 1.2%</td> </tr> <tr> <td>24年</td> <td>3000万 1%</td> <td>4000万 1%</td> </tr> <tr> <td>25年</td> <td>2000万 1%</td> <td>3000万 1%</td> </tr> </tbody> </table>	入居年	一般住宅	長期優良住宅	22年	5000万 1%	5000万 1.2%	23年	4000万 1%	5000万 1.2%	24年	3000万 1%	4000万 1%	25年	2000万 1%	3000万 1%	<ul style="list-style-type: none"> 3,000万円借入、金利3%、35年返済の場合 減税額上限:327.9万円(同条件で+54.7万円)
入居年	一般住宅	長期優良住宅																	
22年	5000万 1%	5000万 1.2%																	
23年	4000万 1%	5000万 1.2%																	
24年	3000万 1%	4000万 1%																	
25年	2000万 1%	3000万 1%																	
3) 長期優良住宅の所得税特別控除			<ul style="list-style-type: none"> ●認定長期優良住宅の新築をした場合、標準的な費用の額(1000万円限度)の10%が税額控除 ○木造住宅の場合33,000円/㎡ ※ローン控除との併用不可 ※所得3000万以下・併用注意 	<ul style="list-style-type: none"> 150㎡の木造長期優良住宅の場合 33000×150×0.1=49.5万円 控除しきれない分は翌年控除可能 															
4) 登録免許税	<ul style="list-style-type: none"> ○住宅の取得等に伴う減免措置 所有権保存登記 :0.4% →0.15% 所有権移転登記 :2.0% →0.30% 抵当権設定登記 :0.4% →0.10% 	<ul style="list-style-type: none"> 保存:新築建物認定価格が1400万の場合 1400×0.3%=4.2万円 	<ul style="list-style-type: none"> ●保存・移転登記が減税 所有権保存登記 :0.4% →0.10% 所有権移転登記 :2.0% →0.10% 抵当権設定登記 :0.4% →0.10% 	<ul style="list-style-type: none"> 保存:新築建物認定価格が1400万の場合 1400×0.1%=1.4万円 															
5) 不動産取得税	<ul style="list-style-type: none"> ○土地の課税評価を1/2に。 ○建物の不動産取得税は評価額1200万円まで控除 	<ul style="list-style-type: none"> 建物評価額1400万の場合 (1400-1200)×3%=6万円 	<ul style="list-style-type: none"> ○土地の課税評価を1/2に。 ●長期優良住宅の場合は評価額1300万円まで控除 	<ul style="list-style-type: none"> 建物評価額1400万の場合 (1400-1300)×3%=3万円 															
6) 固定資産税	<ul style="list-style-type: none"> ○新築住宅の床面積部分(上限120㎡)の1/2減額 戸建住宅:3年間 	<ul style="list-style-type: none"> 120㎡評価額1400万の場合 減税額合計 1400×1.4%×1/2×3=29.4万円 	<ul style="list-style-type: none"> ●長期優良住宅の場合は戸建住宅:5年間 (5年間評価額一定と仮定→) 	<ul style="list-style-type: none"> 120㎡評価額1400万の場合 減税額合計 1400×1.4%×1/2×5=49万円 															
7) フラット35	<ul style="list-style-type: none"> ○長期固定金利、建築費のほぼ100%借入れ可能 ●耐震性・耐久性・省エネルギー性等にすぐれた住宅は「フラット35S」として優遇金利適用 当初10年間 年1.0%引下げ 	<ul style="list-style-type: none"> 3,000万円借入、金利2.8%、35年返済 総返済額 フラット35:約4710万円 フラット35S:約4392万円 	<ul style="list-style-type: none"> ○長期固定金利、建築費のほぼ100%借入れ可能 ●長期優良住宅の場合、「フラット35S(20年金利引下げタイプ)」が利用可能 当初10年間 年1.0%引下げ 11年~20年目 年0.3%引下げ 	<ul style="list-style-type: none"> 3,000万円借入、金利2.8%、35年返済 総返済額 フラット35S(20年引下):約4326万円 															
8) エコポイント	<ul style="list-style-type: none"> ●省エネ法のトップランナー基準相当住宅又は省エネ基準(平成11年基準)を満たす木造住宅に適要 	<ul style="list-style-type: none"> 30万ポイント(30万円相当) 	<ul style="list-style-type: none"> ●長期優良住宅は省エネ基準を満たしているため該当する ※9)長期優良住宅普及促進のための補助金を受ける場合は適要されません。 	<ul style="list-style-type: none"> 30万ポイント(30万円相当) 															
9) 長期優良住宅普及促進事業			<ul style="list-style-type: none"> ●中小住宅生産者により供給される木造住宅で以下の要件を満たす場合。 ※長期優良住宅の認定・住宅履歴情報整備・建築課程の公開 	<ul style="list-style-type: none"> 建築費の1割以内かつ100万円限度。地域材の活用があると+20万円 															

※上記減税金額等は一定の仮定による試算額ですので詳細は個別に異なりますので読取にはご注意ください。