

税 理 士 法 人 和
 社 会 保 険 労 務 士 法 人 和
 一 般 社 団 法 人 和

大阪 〒540-0012 大阪市中央区谷町 3-4-5・6F
 Tel 06-6944-4117 Fax 06-6944-4118

東京 〒102-0075 東京都千代田区三番町 5 番地 40・6F
 Tel 03-3239-5490 Fax 03-3239-5491

May, 2013

なごみ便り

www.101dog.co.jp

今更聞けない消費税増税と相続税増税について

昨年の政権交代以降、日経平均株価は上昇を続け、また、円も大幅な円安になっています。巷では『アベノミクス』効果と噂され、さぞかし安倍首相も鼻が高いことと思います。株高や円安が日本経済において良い影響だけを与えるわけではありませんが、先日までの閉塞感を打ち破ったのは間違いのないようです。

それを顕著にあらわしているのが**不動産市況**です。株価が上昇したことにより、個人の資産状況が良くなり、結果として住宅の販売が好調になってきているようです。「消費税や不動産価格が上昇する前に買った方が良いですよ」というセールストークが通用するようになってきたそうですが、そこで「消費税増税はいつからだっけ？」と思われた方のためにもローン控除、相続税なども合わせて今一度解説したいと思います。

消費税（平成26年4月1日より8%に増税予定）

税率判断の仕組み

契約の種類・時期・引渡しの時期が判断のポイント！

平成25年		平成26年			
9月		4月			
請負契約	引渡		5%		
請負契約	引渡			5%	
請負契約	変更		引渡		8%
売買契約	引渡		5%		
売買契約	引渡				8%
仕様注文型 売買契約	引渡		5%		

契約の時期・種類に関わらず、**3月末日までに引渡し**が行われれば5%

請負契約で**税率改定時期の6ヶ月以上前の契約**であるため引渡し日が4月以降でも5%

請負契約で税率改定時期の6ヶ月以上前の契約だが、**契約変更が6ヶ月以内**に行われた場合は4月以降の引渡しであれば8%

税率改定時期6ヶ月前の契約でも、**売買契約の場合**は引渡し日が4月以降であれば8%

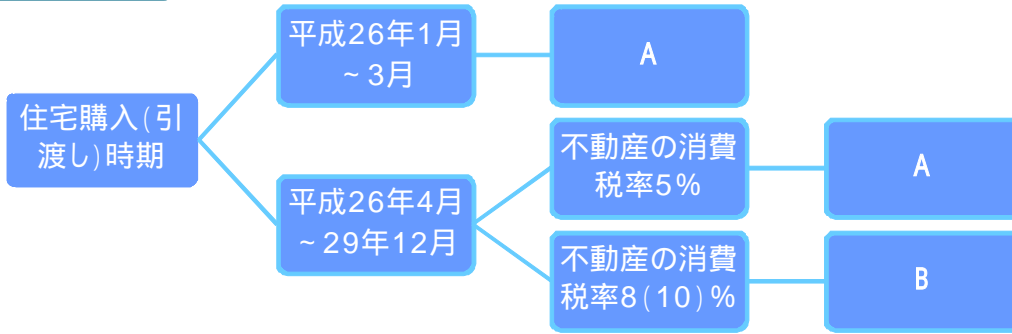
売買契約で引渡し日が4月以降の場合でも、税率改定時期6ヶ月前の契約で、**契約内容に色や設備等の注文ができれば請負と同じ扱い**となり5%（注：過去の税率改定時の取り扱いより想定）

お客様との“和” 人との“和”を大切にしたい・・・

ローン控除（平成 26 年 1 月 1 日より改正ローン控除適用開始）

適用タイプ判断の仕組み

適用される消費税率が判断のポイント！



下段()内の数字は認定長期優良住宅および認定低炭素住宅の場合の適用額

	居住年月	借入限度額	控除率	各年の控除限度額	控除期間	最大控除額	住民税控除限度額
A	平成 26 年 1 月～3 月	2,000 万円 (3,000 万円)	1.0%	20 万円 (30 万円)	10 年間	200 万円 (300 万円)	所得税の課税総所得金額等×5% 上限 9.75 万円
B	平成 26 年 4 月～ 平成 29 年 12 月	4,000 万円 (5,000 万円)		40 万円 (50 万円)		400 万円 (500 万円)	所得税の課税総所得金額等×7% 上限 13.65 万円

上記のように、住宅ローン控除の適用パターンは消費税率に依存します。それは消費税増税によって下がると見られている購買意欲を減税措置で補う目的だからです。したがって、購入者は「ローン減税は少ないが消費税が安い時期」に買うか、「消費税は高くなったけどローン減税が大きい時期」に買うかを判断しなければなりません。一般的に言えば、課税所得金額が 800 万円以上を減税期間中維持できる方は消費税増税後でもローン控除が最大限利用できれば損はしないと思われます。

相続税（平成 27 年 1 月 1 日以降発生分から増税予定）

増税の仕組み

基礎控除の減額で課税対象に！ただし、小規模宅地等の特例は適用面積拡大！

基礎控除減額
 改正前 = 5,000 万円 + 相続人数 × 1,000 万円
 改正後 = **3,000 万円** + 相続人数 × **600 万円**

6割に

小規模宅地等の特例拡大
 改正前 = 居住用 240 m² or 事業用 400 m²
 改正後 = 居住用 330 m² + 事業用 400 m²

730 m²に

相続税の改正はまだ 1 年以上先のことですが、相続税対策の基本である『生前贈与』のことを考えますと時間が多くあるとは言えません。また、生前贈与で問題になる贈与税の暦年控除は 110 万円しかなく、多額に生前贈与するには時間をかける必要があります。

アベノミクスの影響が早くも一部では不動産価格が上昇傾向にあるそうです。また、インフレになれば不動産価値は上昇し、ひいては相続税の不動産評価額が上昇します。早めの対策を心がけましょう。(文：高松)