



ナルホdoor No.5

日常生活で困った時、“ナルホdoor”をノックしてください。法律、健康、美容などさまざまな「どうしよう」に回答します。

今回の回答者は、小澤会計事務所 税理士 後藤秀岐さんです。



小澤会計事務所 住所：東京都青梅市師岡町 2-36-1 電話：0428-22-7882

Q マイホーム購入を検討中、消費税の増税が心配です

結婚3年目、ずっと賃貸アパートで生活していました。そろそろ、夫婦の夢であったマイホームの購入をしたいと検討していたところ、平成26年4月には消費税が8%に上がる話を聞きました。大きな買い物ですから慌てて購入して後悔したくないのですが、消費税が安いうちに焦る気持ちもあります。どうするのがいいのでしょうか？

A 1.消費税は建物部分にだけかかる

多くの方にとって、マイホームは一生に一度の大きな買い物になります。やはり後悔の無いように慎重に物件選びをして、購入の決断をしましょう。しかし、ご質問にあるように平成26年4月には消費税は8%になり、同じ住宅なのに余計に支払が生じてしまいます。ここで、多くの方が知らないと思われる事としては、「消費税は土地にはかからない」という事です。仮に4,000万円の物件のうち、2,500万円が土地でしたら、家屋は1,500万円です。この1,500万円部分が5%から8%への増税の対象という事になります。

相談は相談内容、氏名、連絡先を明記のうえ、Faxかメールでぶらむニュース社まで。ただし、すべての相談に回答するものではなく、編集部で選んだ質問に本誌紙面上にて解答することになります。

相談の宛先 Fax:0428-21-0909 E-mail:plumnews@gmail.com ぶらむニュース社「ナルホdoor」相談係

2.工事契約日や引き渡し時期で消費税が変わる

建売ではなく、新築として家屋を建築される際には、適用する税率に注意が必要となります。建築の計画から着工、そして完成引渡まで、一般的には6ヶ月から10ヶ月かかります。場合によっては、平成26年4月をまたいでしまう可能性も十分に考えられます。そこで5%が適用されるケースと8%が適用されるケースについてご説明します。消費税5%が適用されるケースは①平成25年9月30日までに工事契約をする事。②平成26年3月31日までに引渡をする事、のいずれかです。従って、平成25年9月30日までに契約をしてしまえば、完成引渡が増税後(平成26年4月以降)になっても、5%が適用される事になります。ただし、一度契約をして、平成25年10月以降に契約変更をした場合には増税後(8%)の税率が適用されるので注意してください。

3.住宅ローン控除の改正で税金の還付が厚くなります

このような背景から増税前に駆け込みで住宅の購入が増え、その後の落ち込みが懸念される事から、増税後に住宅を購入した場合には、住宅ローン控除を厚くするという改正が発表されました。具体的な変更として(カッコ内は5%で購入した場合)、借入対象限度額が4,000万円(2,000万円)、各年の控除限度額が40万円(20万円)、10年間の最大控除額が400万円(200万円)と拡充されました。

しかし、消費税の増税分と住宅ローン控除の拡充分の損得は、年収や住宅ローンの額によって様々です。税金については税理士等の専門家の意見も聞きながら、また、あまり税金の事だけにとらわれずに、納得のいくマイホーム購入をご検討ください。



5月1日水オープン予定 1F/約100坪以上の大規模施設 (バリアフリー対応) 2F/約60坪の休憩フロア 各種保険取扱 施設紹介 各種保険取扱 (株)ヘルスコアホレーション 福井きよ総合整骨院 東京都青梅市河辺町10-8-7 (西友河辺店隣) ☎090-3682-4140

愛車売るなら 高値買取できる理由 理由その1 買取 販売力があるから! 理由その2 中古車 厳選仕入れ!高品質! 全国270店舗 約20万台以上 販売台数 売れているからクルマが足りない 足りないからクルマが欲しい 欲しいから高く買い取れる

イギリス・アンティーク雑貨 販売を始めました。 ガーデニング・お友達へのプレゼントとして お役に立てる品々をご用意していますので、ぜひ見に来てください。 パーベキューのご予約お早めに! あか 煉瓦堂 朱とんぼ

ビルメンテナンス業 Running Dreams RD ランニングドリームズ 有限会社 〒198-0036 青梅市河辺町6-5-15 TEL: 0428-20-2291

武藤治作 酒を 旨そうな酒を見つけたぞ 武藤治作 酒造 TEL/0428(31)4886 FAX/0428(31)7748

自転車コーキ屋 BICYCLE SHOP KO-KI YA 〒198-0036 東京都青梅市河辺町10-11-4 TEL&FAX 0428-78-3658 営業時間 10:00~20:00 定休日 水曜日 http://kokibikeshop.web.fc2.com/

誠実・信用・奉仕 NTP 西東京グループ 《各種警備業務・建物清掃保守管理》 西東京警備保障株式会社 有限会社西東京サービス 東京都昭島市緑町 4-13-12 TEL・042-544-9331 FAX・042-544-9394

Tailor Uchiyama テーラー内山 「世界で一着だけのオーダースーツ」をあなたに。 オーダースーツ 39,500円~ オーダーワイシャツ 8,500円~ TEL.080-1013-6265 http://www.tailor-uchiyaama.com

Beauty Resort oluolu 青梅市千ヶ瀬町2-262-19 TEL. 0428-21-5692 【予約優先制】 ■営業開始/AM 9:00~ ■定休日/火曜日、第3日曜日 ※駐車場3台可 ※フェイシャル・ネイル完全予約制 (前日迄にご予約お願いします)

都内で唯一の天然温泉デイサービスセンター 湯梅の郷 TEL.0428-20-1526 FAX.0428-20-1527 青梅河辺温泉デイサービスセンター 〒198-0036 東京都青梅市河辺町10-8-1 河辺タウンビルB 1F

広告創りは 美光から 美光印刷株式会社 地域最大サイズオフセット印刷機所有 制作スタッフ常勤 美光印刷株式会社 〒198-0024 東京都青梅市新町 9-2183-5 http://www.bikoh-r.com E-mail:info@bikoh-p.co.jp FAX 0428-31-2680 担当/加羽澤 お気軽にご相談ください TEL 0428-30-5433

のんだら代行 tel. 0120-69-1154 東京都青梅市河辺 10-15-24-105

車検 ミスタータイヤマン青梅店 TEL.0428-24-2660 年中無休 夜7時まで元気に営業中

手作りパン工房 SOURIRE ぁきる野市の国産小麦と天然酵母の手作りパン 〒197-0825 東京都あきる野市 雨間699 シャトレーゼ秋川店の隣 Tel.042-518-7754 (営業時間) 10:00~19:00 (定休日) 火曜日 URL http://www.sourire.jp

都内唯一の胡蝶蘭生産直売所 ファレノクリスタル長沢 TEL. 0428-78-2178 〒198-0031 東京都青梅市師岡町1-170-1 FAX. 0428-24-6741 営業時間: AM9:00~PM5:00