

# 税制・補助金 知っ得情報

2013年  
**1**月号



## 税金編

住まいづくりには思った以上に税金が掛かるもの。  
**非課税枠や優遇税制**を徹底的に活用しましょう。

### 贈与税の非課税枠拡大

OK! パナホームは標準仕様で省エネ性・耐震性を備えた良質な住宅の認定基準をクリア!!

最大**1,310万円**※まで非課税。 ※基礎控除 110万円を含む。

親から子へ、祖父母から孫へ、住宅取得資金を非課税で受け取れる限度額が増えました。

#### 暦年課税

暦年課税または相続時精算課税の選択制

一般住宅		
贈与年	平成25年	平成26年
住宅取得資金の非課税限度額	700万円	500万円
基礎控除額	110万円	110万円
合計非課税額	810万円	610万円

#### 相続時精算課税

暦年課税または相続時精算課税の選択制

一般住宅		
贈与年	平成25年	平成26年
住宅取得資金の非課税限度額	700万円	500万円
特別控除額	2,500万円	2,500万円
合計非課税額	3,200万円	3,000万円

省エネ性・耐震性を備えた良質な住宅		
贈与年	平成25年	平成26年
住宅取得資金の非課税限度額	1,200万円	1,000万円
基礎控除額	110万円	110万円
合計非課税額	1,310万円	1,110万円

省エネ性・耐震性を備えた良質な住宅		
贈与年	平成25年	平成26年
住宅取得資金の非課税限度額	1,200万円	1,000万円
特別控除額	2,500万円	2,500万円
合計非課税額	3,700万円	3,500万円

(暦年課税の場合)

※平成26年12月31日までの贈与で翌年3月15日までに住宅を取得し居住すること、または未完成・未入居でも遅滞なく居住することが確実に必要です。  
※東日本大震災の被災者については、平成26年中の贈与まで、「省エネ性・耐震性を備えた良質な住宅」の場合、非課税限度額は1,500万円。〔一般住宅〕の場合は1,000万円  
※直系尊属(父母・祖父母等)から、贈与を受ける年の1月1日現在20歳以上の直系卑属(子・孫等)への贈与。贈与を受ける年の合計所得が2,000万円以下。  
※省エネルギー性(省エネ等級4)・耐震性(耐震等級2以上)を備えた良質な住宅用家屋。  
※適用対象となる住宅の床面積は、50㎡以上240㎡以下。(東日本大震災の被災者は上限なし)

(相続時精算課税の場合)

※平成26年12月31日までの贈与で翌年3月15日までに住宅を取得し居住すること、または未完成・未入居でも遅滞なく居住することが確実に必要です。  
※65歳以上の親(平成26年12月31日までは年齢制限なし)から、贈与を受ける年の1月1日現在20歳以上の子(子が亡くなっているときは20歳以上の孫を含む)への贈与。  
※適用対象となる住宅の床面積は、50㎡以上。  
※相続時精算課税の特別控除に係る財産は相続財産に合算されますのでご注意ください。(詳細は係員にお尋ねください)  
※本制度を選択すると、以後その贈与者(父または母)からの贈与に対して、暦年課税制度は適用できません。

### 住宅ローン控除額増額

OK! パナホームは標準仕様で「認定長期優良住宅」の認定基準をクリア!!

10年間合計で最大**300万円**控除。

建ててから10年間、住宅ローンの年末残高に応じて所得税が軽減。大きな差が出ます。

一般住宅	
居住年	平成25年
控除期間	10年
控除対象借入限度額	2,000万円
控除率	1.0%
最大控除額	200万円

認定長期優良住宅・認定低炭素住宅	
居住年	平成25年
控除期間	10年
控除対象借入限度額	3,000万円
控除率	1.0%
最大控除額	300万円

※平成25年12月31日の入居まで ※所得税から引ききれない場合は、翌年度の住民税から控除されます(上限年間97,500円)。 ※その年の所得が3,000万円以下であること。 ※住宅ローンの償還期間が10年以上であること。  
※床面積が50㎡以上の住宅であること。 ※取得した日から6か月以内に入居し現在居住していること。 ※2年以内に居住用財産の買換えや3,000万円特別控除を受けていないこと。

投資型減税制度:住宅ローンを利用しないで「認定長期優良住宅」を取得した場合、所得税から最大**50万円**控除 ※平成25年12月31日の入居まで ※住宅ローン減税との併用はできません。  
※居住年の所得税から控除しきれない残額がある場合は、翌年の所得税から控除できます。

### 有利な税制の特例

OK! パナホームは標準仕様で「認定長期優良住宅」の認定基準をクリア!!

さまざまな税金に優遇措置。

マイホームの取得で必要となるさまざまな税金が優遇されます。

#### 固定資産税の軽減特例(建物)

一般住宅		
構造による区分	軽減期間	減税額
戸建住宅	3年間	固定資産税額の1/2
耐火構造または準耐火構造で3階建て以上のもの	5年間	固定資産税額の1/2

認定長期優良住宅		
構造による区分	軽減期間	減税額
戸建住宅	5年間	固定資産税額の1/2
耐火構造または準耐火構造で3階建て以上のもの	7年間	固定資産税額の1/2

※平成26年3月31日までの新築住宅の税額軽減特例になります。 ※減額される面積は居住用部分の床面積120㎡までの部分についてとなります。

#### 不動産取得税の特例(建物)

一般住宅		認定長期優良住宅	
課税標準からの控除額		課税標準からの控除額	
1,200万円		1,300万円	

※平成26年3月31日までの新築住宅の税額軽減特例になります。 ※床面積が50㎡以上240㎡以下であることが条件です(特例適用住宅)。

#### 登録免許税の特例税率(建物)

一般住宅		認定長期優良住宅		認定低炭素住宅	
税区分	税率	税区分	税率	税区分	税率
所有権移転登記の税率	0.30% 本則2.00%	所有権移転登記の税率	0.20%	所有権移転登記の税率	0.10%
所有権保存登記の税率	0.15% 本則0.40%	所有権保存登記の税率	0.10%	所有権保存登記の税率	0.10%

※平成26年3月31日までの新築住宅を登記する際の税率軽減特例になります。

※本掲載内容は、平成25年1月7日現在の情報を元にまとめたものです。経済・金融情勢や法改正などにより変更される場合があります。

#### Information

住宅や宅地等の取得、譲渡・買換えに関する優遇税制がさらに延長。

宅地等の取得に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の3年延長(課税標準を固定資産評価の1/2とする特例)	平成27年3月31日まで
住宅および土地の取得に係る不動産取得税の税率の特例措置の3年延長(本則4%→3%)	平成27年3月31日まで
居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例措置の2年延長	平成25年12月31日まで
居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の特例措置の2年延長	平成25年12月31日まで
特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除制度の特例措置の2年延長	平成25年12月31日まで

# 税制・補助金 知っ得情報

2013年  
**1**月号



## 補助金・金利編

お得な売電価格を確定するため**早めの計画**を!  
今なら**住宅ローン**も史上まれにみる**低金利**です。

### 太陽光発電とエネファーム補助金

補助金で創エネ、余った電気はすべて売電。

このほか  
自治体による  
補助金も!

自宅で電気をつくって、余ったら売る時代。ただし、補助金額や補助金上限額は減額傾向なのでお早めに。

#### 太陽光発電の補助金

1kW当たりのシステム価格	1kW当たりの補助金額
47.5万円以下	<b>3.5万円</b> (例▶3kW設置の場合 <b>10.5万円</b> )
55.0万円以下	<b>3.0万円</b> (例▶3kW設置の場合 <b>9万円</b> )

平成25年  
3月29日  
までに応募!



※住宅用太陽光発電システムの補助金は10kW未満に限ります。※応募期間/平成24年4月19日～平成25年3月29日まで。  
※予算枠に達する見込みとなった場合は、早期終了の可能性が有ります。  
※自治体による補助の有無や金額、応募期間はそれぞれ異なりますのでご注意ください。

#### エネファーム(家庭用燃料電池)の補助金

1台当り最大**45万円**

補助金額 =  $\left[ \text{機器価格} - \text{従来型給湯器基準価格} \right] \times \frac{1}{2} + \text{設置工事費} \times \frac{1}{2}$

従来型給湯器基準価格 **23万円**

平成25年  
3月29日  
までに応募!



※応募期間/平成24年12月14日～平成25年3月29日まで  
※予算枠に達する見込みとなった場合は、早期終了の可能性が有ります。  
※自治体による補助の有無や金額、応募期間はそれぞれ異なりますのでご注意ください。

### 現在の買取価格42円/kWhは、平成25年4月以降、引き下げの見込み!

買取価格見直しまで  
あとわずか  
**チャンスは  
今だけ!!**

**年度ごとに見直される買取価格。**  
例えば10kW未満の太陽光発電システムの場合、現状では10年間にわたって42円/kWhの固定価格で売電できます。けれど、平成25年4月以降はこの価格が引き下げられる見込みですから、現在の価格で売電をおこなうには3月29日までに電力需給契約の申込書を電力会社へ提出する必要があります。

**手続期間も考えて早めの申請を。**  
電力会社に契約申込書を提出する際には設備認定通知の写しが必要で、その認定には2週間から1カ月の期間を要します。さらに、平成24年度の42円/kWhの買取価格を確定させようと、申込みが殺到して手続きが遅れる恐れもあります。売電に有利なこのチャンスを逃さず、早めにご計画ください。

#### 太陽光発電10kW以上は、20年間の全量買取。

太陽光発電10kW未満と10kW以上の条件比較

	10kW未満	10kW以上
買取期間	10年間	20年間
買取方式	余剰分	余剰分または全量
買取価格	42円/kWh	42円/kWh
補助金	あり 詳細は上記の補助金の欄参照	なし

※買取価格には消費税相当額を含みます。  
(10kW未満は内税方式、10kW以上は外税方式)



※申込み受付は平成25年3月29日まで。その際に設備認定通知の写しが必要です。  
※買取価格は10kW未満・10年間固定/10kW以上・20年間固定 ※買取価格には消費税相当額を含みます。(10kW未満は内税方式、10kW以上は外税方式) ※10kW以上の場合は20年間全量買取が可能です。  
※太陽光発電とエネファームによるW(ダブル)発電の場合の助成金はガス会社によって異なります。(8円は大阪ガスの場合です)

### HEMSと住宅用蓄電池補助金

先進的なエコシステムやエコ機器に新たな補助金。

このほか  
自治体による  
補助金も!

一歩進んだ省エネや万への備えも、補助金の利用が可能で今がチャンスです。

#### HEMS(ホーム・エネルギー・マネジメントシステム)の補助金

HEMS機器導入費用(工事費含む)の定額補助
<b>最大10万円</b> ※平成25年4月以降、減額の可能性があります。

平成26年  
1月31日  
までに応募!



▲「スマートHEMS」モニター

※交付申請受付期間/平成24年4月19日～平成26年1月31日まで  
※予算枠に達する見込みとなった場合は、早期終了の可能性が有ります。  
※自治体による補助の有無や金額、応募期間はそれぞれ異なりますのでご注意ください。  
※スマート・パナホームにてご提案しておりますパナソニック製「スマートHEMS」、「ECOマネジシステム」及び京セラ製「ハウスマイルーナビ」は、補助金対象です。

#### 定置用リチウムイオン蓄電池の補助金

蓄電システム機器費の定率補助
<b>最大100万円</b> 補助金額 = 対象機器費 × $\frac{1}{3}$

平成25年  
12月31日  
までに応募!

※予約申請受付期間/平成24年3月30日～平成25年12月31日まで  
※予算枠に達する見込みとなった場合は、早期終了の可能性が有ります。  
※自治体による補助の有無や金額、応募期間はそれぞれ異なりますのでご注意ください。  
※スマート・パナホームにてご提案しております京セラ製創蓄連携システム及びパナソニック製創蓄連携システムはともに補助金対象です。

### フラット35S金利引き下げ

OK! パナホームは  
標準仕様で、  
認定基準をクリア!!

当初10年間の金利引き下げで**約75万円**もお得。

すでに1.99%という低金利に状態にあるフラット35が、省エネ・耐震性に優れた住宅ならいっそうお得に。

【フラット35】		
返済期間	金利	毎月返済額
35年	1.99%	82,687円
総返済額		<b>34,728,517円</b>

【フラット35】S(金利Aプラン)		
返済期間	金利	毎月返済額
当初10年 (基本金利から0.3%引き下げ)	1.69%	78,894円
11～35年	1.99%	81,680円
総返済額		<b>33,971,228円</b>
【フラット35】との総返済額の差		<b>▲757,289円</b>

平成25年  
3月31日  
までに申し込み!

- おすすめ1 史上まれな低金利に加え、10年間金利引き下げ。予算枠による早期終了前に早めのお申込みを。
- おすすめ2 今後は金利上昇の可能性が高いと予想され、返済額が確定している長期固定金利が安心です。



■試算条件 ●借入額2,500万円 ●借入期間35年 ●元利均等返済 ●ボーナス返済なし  
●融資金利 年1.99% (平成25年1月において返済期間が21年以上35年以下の場合で取扱金融機関が提供する最も多い【フラット35】の金利)  
※予算枠に達する見込みとなった場合は、早期終了の可能性が有ります。

※本掲載内容は、平成25年1月7日現在の情報を元にまとめたものです。経済・金融情勢や法改正などにより変更される場合があります。

# 税制・補助金 知っ得情報

2013年  
**1**月号



## スケジュール編

お得な減税や低金利、補助金を最大限に活かすなら、  
**1月のご契約と早めのご入居**がおすすめです。

項目	2013(平成25)年												2014	2015	
	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	(平成26)年	(平成27)年	
<b>おすすめスケジュール</b>	<b>ご契約</b>		<b>着工</b>		<b>ご入居</b>										
<b>消費税増税スケジュール</b>	駆け込み需要予想												税率5%	税率8%	税率10%
<b>贈与税の非課税枠拡大</b> (住宅取得資金贈与)	暦年課税を選択の場合		省エネ性・耐震性を備えた良質な住宅なら 非課税枠 <b>1,200万円</b> ※被災地は平成26年12月31日まで非課税枠 <b>1,500万円</b>										非課税枠 <b>1,000万円</b>	平成26年12月31日までの贈与	
	相続時精算課税を選択の場合		特別控除額 <b>2,500万円</b>											平成26年12月31日までの贈与	
<b>住宅ローン減税</b>	認定長期優良住宅なら 控除率 <b>1.0%</b> 最大控除額 <b>300万円</b> 控除対象借入限度額 <b>3,000万円</b>													平成25年12月31日までの入居	
<b>投資型減税</b> (住宅ローンを利用しない場合)	認定長期優良住宅なら最大控除額 <b>50万円</b> 減税													平成25年12月31日までの入居	
<b>認定長期優良住宅優遇税制</b>	固定資産税		5年間分の税額 <b>1/2</b> に減税(中高層耐火は7年間 <b>1/2</b> )											平成26年3月31日までの新築	
	不動産取得税		課税標準額から <b>1,300万円</b> 控除											平成26年3月31日までの新築	
	登録免許税		所有権移転登記の税率 <b>0.20%</b> に軽減 / 所有権保存登記の税率 <b>0.10%</b> に軽減											平成26年3月31日までの登記	
<b>太陽光発電補助金</b>	システム価格 <b>47.5万円</b> 以下/kWの場合 → 1kW当たり <b>3.5万円</b> システム価格 <b>55.0万円</b> 以下/kWの場合 → 1kW当たり <b>3.0万円</b>														
<b>再生可能エネルギー固定価格買取制度</b>	買取価格 <b>42円/kWh</b> ※申込み受付 平成25年3月29日まで														
<b>エネファーム補助金</b> (家庭用燃料電池)	1台当たり <b>最大45万円</b> 申込み受付 平成25年3月29日まで														
<b>HEMS補助金</b> (ホーム・エネルギー・マネジメント・システム)	最大 <b>10万円</b> ※平成25年4月以降、減額の可能性があります。													交付申請受付 平成26年1月31日まで	
<b>定置用リチウムイオン蓄電池補助金</b>	最大 <b>100万円</b>													予約申請受付 平成25年12月31日まで	

※本掲載内容は、平成25年1月7日現在の情報を元にまとめたものです。経済・金融情勢や法改正などにより変更される場合があります。

# 税制・補助金 知っ得情報

2013年  
**1**月号



## シミュレーション編

例えば**3,000万円**の住宅取得で**約446万円**の差!  
今だから利用できる「お得」へお急ぎください。

消費税アップの前、住宅優遇策が盛りだくさんの**1月ご契約**なら

優遇策がない場合に比べて  
**合計金額**

# 約446万円お得!

最得スケジュールで  
マイホーム取得へ、  
今こそ建てどきです!!

**試算条件**

(年収600万円/夫婦/子ども1人・5歳)

●ご契約金額/3,000万円 ●親からの住宅取得資金贈与/500万円 ●住宅ローン/2,500万円・35年返済【フラット35】S(金利Aプラン)・利率1.99% ●太陽光発電 3kW搭載  
●建物延床面積/130m<sup>2</sup> ●固定資産税評価額/1,365万円(固定資産税評価の経年補正率0.8、法務局 新築課税標準額/1,222万円)の場合 ●入居時期/平成25年4月末  
※あくまでも仮定条件によるシミュレーションであり、実際の金額を保証するものではありません。また、【フラット35】は融資実行月(建物完成後)の金利が適用されます。ご注意ください。

## お得の内訳は ↓ズバリこれ!

<p><b>お得①</b> 住宅取得資金の贈与税 非課税枠を利用</p>	<p>親や祖父母からの贈与500万円で <b>約53万円お得!</b></p>	<p>●非課税枠なしで500万円の贈与を受けた場合の贈与税 (500万円-110万円)×20%(贈与税率)-25万円=<b>53万円</b></p>
+		
<p><b>お得②</b> 住宅ローン控除 10年分を合計すると</p>	<p>2,500万円の借り入れで <b>約217万円お得!</b></p>	<p>●住宅ローン控除 毎年末のローン残高×1%を所得税から控除 所得税から控除しきれなかった分は、翌年の住民税から控除されます。 (上限97,500円)</p>
+		
<p><b>お得③</b> 認定長期優良住宅の 普及促進税制によって</p>	<p>固定資産税・不動産取得税・登録免許税の合計が <b>約43.5万円お得!</b></p>	<p>●「認定長期優良住宅」の普及促進税制 ▶建物固定資産税 76.5万円(5年間合計・特例なし)-42万円(5年間1/2の特例)=<b>34.5万円</b> ▶不動産取得税 7万円(本則)-2万円(1,300万円控除適用)=<b>5万円</b> ▶登録免許税 5万円(本則)-1万円(特例税率0.10%適用)=<b>4万円</b> <b>お得合計 43.5万円!</b></p>
+		
<p><b>お得④</b> 【フラット35】Sの 金利優遇で</p>	<p>金利引き下げなしの【フラット35】と比べ <b>約75万円お得!</b></p>	<p>●総返済額の差額 【フラット35】総返済額(金利引き下げなし) <b>約3,472万円</b> 【フラット35】S総返済額(金利引き下げ) <b>約3,397万円</b> 総返済額の差額 <b>約75万円</b></p>
+		
<p><b>お得⑤</b> (補助金) 太陽光発電システムの 設置で</p>	<p>3kWのシステムを設置した場合 <b>10.5万円補助!</b></p>	<p>●太陽光発電の補助金 1kW当たりのシステム価格 1kW当たりの補助金額 <b>47.5万円以下 3.5万円(3kW設置の場合 10.5万円)</b> <b>55.0万円以下 3万円 (3kW設置の場合 9万円)</b> ※応募期間/平成24年4月19日~平成25年3月29日まで。 ※各自治体の太陽光発電への補助金制度を追加できる場合があります。</p>
+		
<p><b>お得⑥</b> (売電) 太陽光発電の 「再生可能エネルギー 固定価格買取制度」</p>	<p>当初10年間の売電金額 <b>約47万円プラス!</b></p>	<p>●太陽光発電システム3kW搭載時の年間発電量(売電分)……2,624kWh/年 42円/kWhの場合(平成24年度の実買価格)………売電 <b>110,208円/年</b> 24円/kWhの場合(平成22年10月以前の実買価格水準)………売電 <b>62,976円/年</b> 差額 <b>47,232円/年</b> 10年間の売電差額(47,232円×10年間)………約 <b>プラス47万円</b> ※当社シミュレーションソフトにて下記条件で試算 ●太陽光発電システム:京セラ製サムライ3.16kW 東・南面搭載 ●建物:カサートファミオ2階建(延床面積127.86m<sup>2</sup>) ●寄棟5寸屋根 ●オール電化仕様 ●建築地:大阪 ●家族人数:4人想定(大人2人・子供2人)</p>

さらにある、利用できる補助金! (各自治体の補助金制度を追加できる場合があります。)

<p>エネファームの設置で (家庭用燃料電池)</p>	<p><b>最大45万円補助!</b></p>	<p>HEMS設置で (ホーム・エネルギー・マネジメントシステム) 定置用リチウムイオン 蓄電池設置で</p>	<p><b>最大10万円補助!</b> <b>最大100万円補助!</b></p>
---------------------------------	-------------------------	---	---

さらに、消費税対策には早めのご決断がおすすめ!

**消費税が上がったら** 5% → 8%で**90万円負担増!** ▶ 5% → 10%で**150万円負担増!**  
平成26年4月予定 平成27年10月予定

※本掲載内容は、平成25年1月7日現在の情報を元にまとめたものです。経済・金融情勢や法改正などにより変更される場合があります。

2013年  
**1**月号



## 消費税編

「まだ先の話」と思っていたら**大きな間違い**。  
**負担額の差は「うっかり」で済まない大きさ**です。

### 消費税増税法、成立。どうなる家づくりへの影響？

**増税リスク 1** **税率10%なら消費税額は現行の2倍、住宅取得では100万円単位の負担増に直面**

消費税増税法は昨年6月26日に衆議院で、8月10日には参議院で可決・成立し、平成26年4月1日から8%、平成27年10月1日から10%と2段階での税率引き上げが決定しました。消費税率10%で建物価格3,000万円の住宅を取得した場合、現在と比べて150万円増という大きな負担になります。わずかな契約の遅れで、このような追加出費を強いられることがないようにご注意ください。



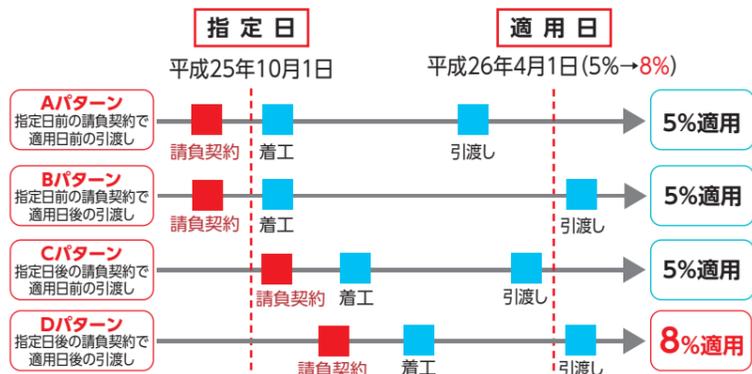
消費税アップ分の差額 **150万円**があればこんなことも……



**増税リスク 2** **経過措置を活かせるよう 請負契約・入居時期に注意**

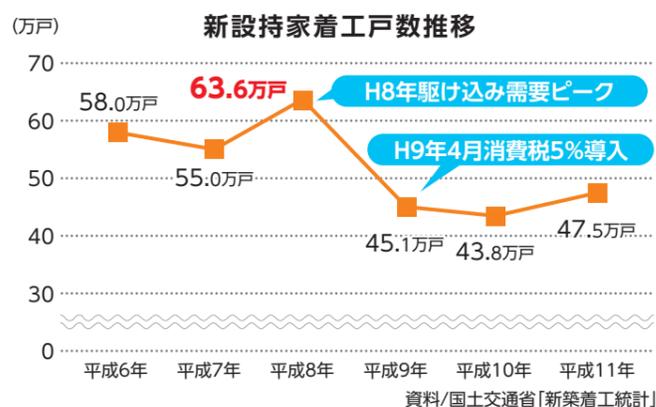
注文住宅など請負契約が伴う場合、新税率の適用時期には注意が必要です。住宅の消費税率は引渡日の税率が適用されますが、請負契約については下図のような経過措置がとられます。法律で定められた指定日の前日までに請負契約を締結すれば、引渡日が税率引き上げの適用日以後でも旧税率が適用されますので、平成25年9月30日までに請負契約を結ぶことをおすすめします。

請負契約・入居の時期による適用税率の違いに注意!



**増税リスク 3** **駆け込み需要で混み合えば、入居の遅れ以外にもリスクが発生**

住宅は高額な買い物ですから消費税率アップの影響は大きく、前回の増税では約1年前から駆け込み需要が発生しました。需要の集中は着工やご入居の遅れにつながりかねず、その間の家賃負担や金利上昇、建築資材の高騰も心配されます。何よりも生涯を託す大切な住まいですから、直前にあわてて建てるのではなく、早めにしっかりと計画して家族みんなが納得のいくわが家を実現したいものです。



**増税リスク 4** **照明器具、カーテンなどのインテリア用品や、入居後の設備購入も考えて早めの対応を**

マイホームを完成させるには建物だけでなくさまざまなモノが必要で、それには当然、消費税が掛かります。入居後に購入することが多い照明器具やカーテン、家具、家電製品、さらに引越し費用も、新税率が適用されないよう早めに検討を始めることをおすすめします。



思った以上に大きい家電やインテリアの増税負担



住まい以外に掛かる消費税のこともしっかり考えておかないとね



**増税負担なく、納得のわが家を実現するならもう、待たなし。今すぐご検討を!**

※本掲載内容は、平成25年1月7日現在の情報を元にまとめたものです。経済・金融情勢や法改正などにより変更される場合があります。