

住まへと Bridge

2015
5月号
Vol.79

■ 今月のトピックス

■ 今月のテーマ

「2015年度の
税制改正の概要」

1. 消費税の経過措置
2. 住宅ローン減税の延長
3. 住まい給付金も期間を延長
4. 贈与税の非課税枠の拡大
5. 買取再販に関する不動産取得税の軽減
6. 登録免許税の軽減措置の延長
7. 印紙税の軽減措置の延長

■ 匠総合法律事務所の法律基礎知識

改正建築士法対応にあわせて
契約書の改訂を検討しましょう！

(秋野弁護士)





● 今月のトピックス ●

約20年前に書かれた「ホンダ神話」（佐藤正弘氏著）という本があります。

ホンダを町工場から世界的な自動車会社にした創業者の本田宗一郎氏と本田氏を陰で支えた藤沢武夫氏との関係をルポルタージュした本です。

この中で本田氏が

『私は我が社のモットーとして三つの喜びを掲げている。

- ・第一が作って（メーカー）喜び、
- ・第二に売って（代理店、小売店）喜び、
- ・第三が買って（お客様）喜び

である。この三つの喜びが有機的に結合してこそ、生産意欲の高揚と技術の向上が保障され、経営の発展が期待される。』

と話していますが、藤沢氏は

『ホンダは三つの喜びをモットーに掲げているが、順序を変えなければ企業は失敗する。企業は「お客様の喜び、を第一にしなければならない。

その喜びがあって初めて「売る喜び、がある。その二つの喜びの報酬として「作る喜び、になるのが順序である』

と言っています。2人の関係が絶妙なコンビネーションであったことがわかります。

重要なのは『お客様の喜び』であると言い切れるような質の高い、性能のいい住宅の提供が必須であるということです。

2015年度予算が成立し、税制改正や様々な補助事業が始まります。

特に今年度の補助事業のメインである『地域型住宅グリーン化事業』では、昨年までの「ブランド化事業」と異なり、長期優良住宅・ゼロエネ住宅・低炭素住宅・低炭素方建築物といった性能の高い、質を追求した住宅・建築物への補助金がつけられることとなります。（「住ま〜と」もグループを形成し、採択されるよう準備をしていますので、ご期待ください）

住宅市場が思いのほか活性化していませんが、今年度の補助事業を活用し、さらに税制改正によるメリットをお客様にご説明いただき、少しでも前向きにリフォームや新築の検討をしていただけるようご活用ください。

税制改正による軽減や補助金は、お客様への利益還元です。お客様が活用することで負担の軽減となるということをご説明ください。

今月の
テーマ

「2015年度の税制改正の概要」

2015年度予算が成立しました。予算に裏づけされた2015年度の税制改正の内容をご紹介します。

1.消費税の経過措置

消費税が2017年4月から10%へ再増税されます。今回の増税では、景気判断条項が削除されましたので、景気の状態を考慮せずに税率は10%へ引き上げられることとなります。

住宅に対する消費税は、引渡し日の税率が適用されますが、請負契約の場合、経過措置が適用されます。経過措置は、税率引き上げの半年前（2016年9月末日）までの契約であれば、2017年4月以降の引渡しであっても、現在の8%の税率が適用されます。

分譲住宅のような売買契約では経過措置は適用されませんが、建具や設備など一部注文工事による請負が発生する場合、経過措置が適用されます。

2.住宅ローン減税の延長

住宅ローン減税は、住宅ローンを利用して住宅の取得やリフォームをした場合、毎年末の住宅ローンの残高の1%を10年間にわたり、所得税から控除できる制度です。（所得税で控除しきれなかった場合、住民税からも13万6,500円が控除されます。）

この措置は、消費税率の引き上げに対する負担軽減策として実施されており、昨年度までの住宅ローン減税は、2017年12月末までとされていましたが、2019年6月末まで1年半、延長されます。

住宅ローン減税が適用される要件は、

- 登記簿上の床面積が50㎡以上の住宅
- 床面積の2分の1以上が自分の居住用であること
- 住宅の取得から6ヶ月以内に居住すること
- 合計所得金額が3,000万円以下であること

などとされます。

尚、住宅ローンを使わず、現金で住宅を購入する場合に税額控除が受けられる投資型減税も、内容は従来ものを据え置き、2019年6月末まで延長されます。

投資型減税の場合、長期優良住宅や低炭素住宅のような質の高い住宅が要件とされているため、長期優良住宅や低炭素住宅を建てるためにかかる性能強化費用（掛かり増し費用）の10%を控除できる制度で、控除対象限度額は650万円で最大控除額は65万円となります。

投資型減税の計算方法

掛かり増し費用
 $43,800\text{円}/\text{㎡} \times \text{床面積}(\text{㎡}) \times 10\% = \text{控除額}$
 (最大65万円)

となります。

3. 住まい給付金も期間を延長

住まい給付金の適用期間も2019年6月末までと1年半延長されます。

住まい給付金は、住宅ローン減税によっても負担軽減の効果が低い層に対して、住宅ローン減税と併せることで、消費税率引き上げによる負担増を軽減させる制度となります。

住まい給付金により、給付を受けられる対象は、

- 8%もしくは10%の消費税を負担して取得した人。
- 登記簿により所有者と確認でき、住民票により居住の確認ができること。
- 新築意外でも、所有者が自ら居住するために取得した買い取り再販中古住宅であること。
 (中古住宅の個人間売買で取得した場合は、消費税が非課税のため対象外)

住宅の要件は、

- 床面積が50㎡以上。
- 第三者機関による施工中検査を受けていること。(瑕疵担保保険の検査で可)

とされます。

住宅ローンを使用せず現金で購入する場合、住宅の引渡しを受ける年の年末時点の年齢が50歳以上で、扶養家族が1人の場合、年収額が650万円以下の人となります。

住まい給付金 給付金額(扶養人数&収入額からの目安)

- 消費税8%の場合

| <都道府県民税の所得割額> | <扶養人数と年収の目安> | | | 給付金額 |
|------------------|----------------|----------------|----------------|------|
| | 扶養0人 | 扶養1人 | 扶養2人 | |
| ~6.89万円以下 | 374万円以下 | 425万円以下 | 476万円以下 | 30万円 |
| 6.89万円超~8.39万円以下 | 374万円超~428万円以下 | 425万円超~475万円以下 | 476万円超~522万円以下 | 20万円 |
| 8.39万円超~9.38万円以下 | 428万円超~463万円以下 | 475万円超~510万円以下 | 522万円超~558万円以下 | 10万円 |

●消費税10%の場合

| ＜都道府県民税の所得割額＞ | ＜扶養人数と年収の目安＞ | | | 給付金額 |
|--------------------|----------------|----------------|----------------|------|
| | 扶養0人 | 扶養1人 | 扶養2人 | |
| ～7.60万円以下 | 400万円以下 | 450万円以下 | 501万円以下 | 50万円 |
| 7.60万円超～9.79万円以下 | 400万円超～478万円以下 | 450万円超～525万円以下 | 501万円超～572万円以下 | 40万円 |
| 9.79万円超～11.9万円以下 | 478万円超～553万円以下 | 525万円超～600万円以下 | 572万円超～648万円以下 | 30万円 |
| 11.9万円超～14.06万円以下 | 553万円超～630万円以下 | 600万円超～675万円以下 | 648万円超～716万円以下 | 20万円 |
| 14.06万円超～17.26万円以下 | 630万円超～734万円以下 | 675万円超～775万円以下 | 716万円超～816万円以下 | 10万円 |

4. 贈与税の非課税枠の拡大

「住宅取得資金に係る贈与税の非課税措置」も2019年6月まで延長され、非課税枠は最大で3,000万円まで拡充されます。

| ＜契約年＞ | ＜消費税率8%の適用＞ | |
|-------------------|-------------|---------|
| | 質の高い住宅 | 一般住宅 |
| 2015年 1月～2015年12月 | 1,500万円 | 1,000万円 |
| 2016年 1月～2016年 9月 | 1,200万円 | 700万円 |
| 2016年10月～2017年 9月 | 1,200万円 | 700万円 |
| 2017年10月～2018年 9月 | 1,000万円 | 500万円 |
| 2018年10月～2019年 9月 | 800万円 | 300万円 |

| ＜契約年＞ | ＜消費税率10%の適用＞ | |
|-------------------|--------------|---------|
| | 質の高い住宅 | 一般住宅 |
| 2016年10月～2017年 9月 | 3,000万円 | 2,500万円 |
| 2017年10月～2018年 9月 | 1,500万円 | 1,000万円 |
| 2018年10月～2019年 9月 | 1,200万円 | 700万円 |

※質の高い住宅とは、

「省エネ性の高い住宅：断熱性能等級4または、一次エネルギー消費量等級4」

「耐震性の高い住宅：耐震等級2以上」

「バリアフリー性の高い住宅：高齢者配慮対策等級3以上」

の住宅となります。

さらに生前贈与により納めた贈与税額を相続時の相続税額から控除して精算することができる相続時精算課税制度の特例も延長され、2019年6月末までとなります。住宅取得資金では、親や祖父母の年齢が60歳未満であっても20歳以上の子や孫への贈与では2,500万円までの贈与税が非課税になります。

5. 買取再販に関する不動産取得税の軽減

宅建業者が中古住宅を買い取り、住宅の性能向上のための一定のリフォームを実施し、住宅を再販する場合、事業者には買取時に不動産取得税が課せられます。この不動産取得税を軽減する措置が新たに設けられます。

控除額は、中古住宅の築年数に応じ350万円～1,200万円が控除され、2015年4月～2017年3月末まで適用されます。

| 築年月日 | 控除額 |
|----------------------|---------|
| 1997年4月1日以降 | 1,200万円 |
| 1989年4月1日～1997年3月31日 | 1,000万円 |
| 1985年7月1日～1989年3月31日 | 450万円 |
| 1981年7月1日～1985年6月30日 | 420万円 |
| 1976年1月1日～1981年6月30日 | 350万円 |

6. 登録免許税の軽減措置の延長

自分の居住用の住宅を取得した場合、所有権の保存登記、移転登記、ローンを借りた場合の抵当権の設定登記に係る登録免許税の特例措置が2年間延長され、2017年3月末までとなりました。

| <項目> | 本則 | 軽減税率 |
|--------------|------|-------|
| 所有権の保存登記(家屋) | 0.4% | 0.15% |
| 所有権の移転登記(家屋) | 2.0% | 0.3% |
| 所有権の移転登記(土地) | 2.0% | 1.5% |
| 抵当権の設定登記(家屋) | 0.4% | 0.1% |

7. 印紙税の軽減措置の延長

印紙税は、住宅の売買や住宅ローンの契約等の契約書に課税されるものですが、契約書に記載された金額により税額が決まります。

| <契約金額> | 本則 | 軽減税額 |
|-----------------|------|------|
| 500万円～1,000万円以下 | 1万円 | 5千円 |
| 1千万円超～5千万円以下 | 2万円 | 1万円 |
| 5千万円超～1億円以下 | 6万円 | 3万円 |
| 1億円超～5億円以下 | 10万円 | 6万円 |
| 5億円超～10億円以下 | 20万円 | 16万円 |
| 10億円超～50億円以下 | 40万円 | 32万円 |
| 50億円超～ | 60万円 | 48万円 |

以上です。住宅にかかる税制は多岐にわたるため覚えにくく、しかも施主個人毎に異なることが多くありますが、概要をご理解いただいた上で、施主にご案内ください。



匠総合法律事務所の法律基礎知識

改正建築士法対応にあわせて契約書の改訂を検討しましょう!

(秋野弁護士)

1.平成27年6月までに契約書改定を検討しましょう!

改正建築士法が国会で成立し、平成26年6月27日に公布されました。同改正建築士法は、平成27年6月25日施行予定です。改正建築士法第二十二條の三の三は「延べ面積が三百平方メートルを超える建築物に係る設計受託契約又は工事監理受託契約の当事者は、前條の趣旨に従って、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない」と規定し、300㎡を超える建築物について、設計受託契約等の書面相互交付義務化の規定を定めました。これに伴い、業界で標準的なひな形として使われている四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約書類の改定作業も進んでいるところです。

ビルダーの皆様は、今年6月25日までに新書式を整備して対応準備にあたりたいところです。いよいよ、国土交通省の説明会も開始しましたので、皆様、まずは国の説明会で建築士法改正の中身を知りましょう!

2.自社オリジナルの契約書は、定期的な弁護士チェックが大切です

当初は、「大手ハウスメーカーの契約書中途採用した社員が持ってきて、良さそうなので使う」という契約約款の借用的使用であったものが、次第と自社の事情を契約約款の中に持ち込みたくなったり、瑕疵担保履行法が施行されると、瑕疵保険の記載を加えなくなったりと、自社オリジナルによる改変がなされていきます。

そうすると、ちょっとおかしな契約書になってしまうケースがあるのです。

たとえば、

(1) 瑕疵担保責任は保険法人による保険でしか、対応しないと規定している例

瑕疵保険の対象は、品確法上の瑕疵担保責任ですが、いわゆる短期保証と呼ばれる品確法上の瑕疵以外の瑕疵もあります。こういった瑕疵について、何年間、瑕疵担保責任を負うのか、明記しなければなりません。

(2) 契約解除後の出来高清算金額と解除に伴う違約金を混同している例

施主都合で契約解除となる場合には、①工事出来高に加えて、②請負人が契約を履行したならば得たであろう利益を賠償請求できます。この②の計算が難しいので、違約金として請負代金額の1割の違約金を定める等の規定を設けている会社もあるのですが、解除に至った場合の出来高清算金額を請負代金の1割と規定している会社もあります。この場合、出来高が例えば全体の5割進んでいたとしても、請負代金の1割の金額しか請求できないこととなり、おかしな事となってしまいます。

上記のような「おかしな事態」となっている請負契約約款は訂正しなければならず、定期的に弁護士のアドバイスを心得て訂正をしていくことをお勧めしたいと思います。