

## 税制改正に伴う住宅ローン関連の各種措置、フラット 35 の制度変更

2019/04 掲載

2019 年度税制改正にて、消費税引き上げの影響を緩和することなどを目的に、住宅ローン減税の期間延長やすまい給付金の拡充などが実施される。その他、フラット 35 の制度変更も実施されている。概要は以下のとおり。

### (1)2019 年度税制改正による、消費税引き上げに伴う緩和措置

#### ① 住宅ローン減税の期間延長

住宅ローン減税が受けられる期間が、現行の 10 年から 13 年に延長される。1～10 年目までは年末残高の 1%、年間最大 40 万円(長期優良住宅なら 50 万円)、10 年間で 400 万円(同 500 万円)の還付が受けられることになる。11～13 年目の減税幅は、最大で住宅購入価格の 2%分となるが、購入価格の 2%を 3 等分した額と、10 年目までの仕組みを延長した額(残高の 1%)を比較して、少ないほうの金額が還付される。

なお、平成 31 年(2019 年)10 月 1 日から平成 32 年(2020 年)12 月 31 日までの間に居住の用に供した場合に適用される。

#### ② すまい給付金の拡充ほか

2019 年 10 月 1 日の消費税率の 10%への引上げに伴い、すまい給付金の給付額も 30 万円から 50 万円に拡充される見込みである(収入額の目安も 775 万円以下に変更)。

その他、贈与税の非課税枠が最大 1,200 万円から最大 3,000 万円に引き上げられる予定。

その他詳細については、財務省・国交省等のホームページを参照ください。

[https://www.mof.go.jp/tax\\_policy/publication/brochure/zeisei19.htm](https://www.mof.go.jp/tax_policy/publication/brochure/zeisei19.htm)

<http://www.mlit.go.jp/common/001265140.pdf>

### (2)フラット 35 の制度変更

2019 年 4 月から、フラット 35 の制度変更が行われている。概要は以下のとおり。

#### ア. フラット 35 借入対象費用の拡充

建築確認などに関連する各種申請費用、マンション修繕積立基金(引渡時一括分)、マンション管理準備金(引渡時一括分)など、フラット 35 の借入対象となる費用を拡充した。

#### イ. フラット 35(リフォーム一体型)の制度変更

既存住宅売買瑕疵保険の付保が可能な戸建て住宅など、フラット 35(リフォーム一体型)の物件検査において事前確認を省略できる対象を追加した。

また、2019年10月より以下の制度変更を予定している。

ア. フラット 35 地域活性化型の対象事業を拡充

フラット 35 地域活性化型に「防災対策」および「地方移住支援」を新設。

イ. 建設費・購入価額の上限1億円の制限を撤廃

現在、借入対象となる住宅の建設費または購入価額の上限を1億円としているが、この制限がなくなる。

ウ. フラット 35(買取型)の融資率9割超の金利を引き下げ

現在、融資率が9割を超える場合は、融資率が9割以下である場合の金利に年 0.44%の金利を上乗せしているが、上乗せする金利を年 0.26%に引き下げる。

エ. フラット 50 の融資率上限などを引き上げ

- ・融資率の上限を6割から9割に引き上げ。
- ・融資限度額を 6,000 万円から 8,000 万円に引き上げ。

詳細については、住宅金融支援機構(フラット 35)のホームページを参照ください。

<https://www.flat35.com/>