

■自己資金+ローンの返済金額を決めて

マイホームの予算は、自己資金とローンの借入額で決まります。自己資金がなくても全額住宅ローンができますが、欲しい物件に対してローンが借りられなかったり、毎月の返済額が増加してしまい、長いローン期間の返済が難しくなったりします。資金計画は綿密に立て、充当できる預貯金や親からの援助なども含めて、おおよその予算を見積もりましょう。

ローンは自己資金額や年収による年間返済額の限度を定めて、各金融機関が決定します。篠田さんは「これまでの家賃とほぼ同じ金額であれば、ローンの返済ができる」とうかがいますが、マイホームに

はこの先、固定資産税や光熱費の増加、修繕費の積み立てなどを考え、ゆとりのある返済計画を立てて」と強調しています。



■マイホーム購入前にここに注意

いつ買う?

家族のライフプランに沿って、いつ購入したり、新築したりする必要があるのかタイミングを考えて。



資金計画

頭金はいくら用意できるか。ローン借入額はいくら。諸経費分として100-200万円程度の現金を用意。

条件

立地や建築方法、間取りは希望に添っているか。中古住宅の場合の耐震性は。

■こんなにかかる「マイホーム購入」にかかる税金

土地や住宅を購入したり、新築したりした場合、消費税のほかにもさまざまな税金がかかります。これらはローン以外に現金で必要になることが多いので、諸費用分として備えておく必要があります。

印紙税	契約を交わす時に作成する契約書にかかる
登録免許税	土地や建物を取得する時に権利を明記するため
贈与税	住宅資金の贈与を受けた時
不動産取得税	都道府県が課する税金で土地や建物などの取得時にかかる

■住宅ローン減税などで軽減措置

住宅ローンを組んでマイホームを購入した場合、住宅ローン減税が適用されます。2013年までは減税期間は10年間で年末の住宅ローン残高の1%に相当する額が10年間、納めた所得税から戻す仕組み。年末の残高が2,000万円の場合、20万円が戻る計算になります。納めた所得税が20万円未満でも控除しきれなかった分は、97,500円を限度に住民税から住宅ローン控除が適用されます。

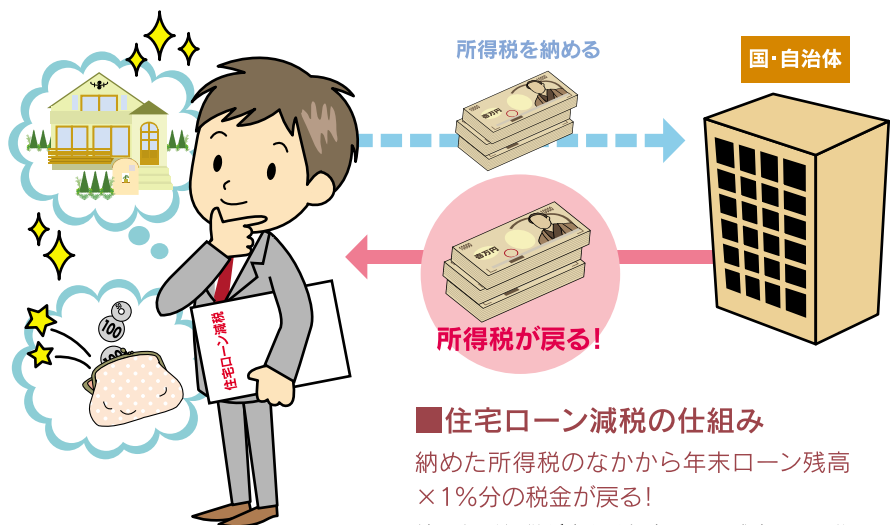
平成25年度の税制改正では消費税増税に備えたさまざまな優遇策が盛り込まれていて、所得税で控除しきれなかった金額の控除額も現行の97,500円から136,500円に引き上げられます。

ほかにも家を購入する際にかかる登録免許税や印紙税、不動産取得税などを非課税にする案もあり、消費税増税を補えるだけの税制の優遇策が検討されています。

一方で親から資金の贈与を受ける場合は、毎年110万円までは贈与税が0円となる「暦年課税」と2,500万円まで贈与税がかからず、将来の相続税で精算する「相続時精算課税」が使えます。今年は住宅資金の贈与であれば、プラス1,000万円まで贈与税がかからない特例が使えますが、今後は相続税の基礎控除の引き下げも検討されているので親から資金提供を受ける場合は、贈与税の特例を使うのか、相続時精算課税制度を使うのか、じっくり検討する必要があります。

平成25年度の主な税制改正

	一般住宅の場合	認定長期優良住宅の場合
平成26年1月から3月までの取得	借入限度額2,000万円、 最大控除額200万円(年20万円)	借入限度額3,000万円、 最大控除額300万円(年30万円)
平成26年4月から29年末までの取得	借入限度額4,000万円、 最大控除額400万円(年40万円) 所得税で控除しきれない金額のうち、住民税から136,500円を上限に控除額が拡充(現行97,500円)	借入限度額5,000万円、 最大控除額500万円(年50万円)



■住宅ローン減税の仕組み

納めた所得税のなかから年末ローン残高×1%分の税金が戻る!

納めた所得税が少なく年末ローン残高×1%分が控除しきれない場合は、9万7500円までなら住宅税が軽減される。