

事務所通信

7月上旬の早朝勉強会“はやべん”にマラソンランナーの方に来ていただき、お話を聞きました。

「子供の運動する姿を見て俺も何かしなくては」と思い40歳過ぎてから、マラソンを始められ、自分の家の周り、田畑の周りを走ることから始め、やがては、100km、550km（550mではない？）を走ることが出来るようになったとのことでした。途中で挫折することもあり、その時は悔しくて、再挑戦し、やり遂げたと言うことです。

最近ここ牧之原市は逆風が吹いているような感じがあり、多くの方が元気をなくしているように思われます。景気が悪くても、御飯が食べられないと言うところまでは行かないし、車に乗ることや、プチ旅行も出来ます。

こうしてみると、気持ちで負けてしまっているようなところもあります。「ちょっとやってみようよ！出来るかもしれないから！」

元気を出して夏を乗り切りましょう。

暑中お見舞い
申し上げます



消費税増税によるマイホーム建築への影響



2014年の4月1日より、消費税が5%から8%に増税されます。

国の財政を考えると仕方のないことだと思いますが、“大きな買い物は、増税前に”とお考えの方も多いと思います。

そこで、今回は、大きな買い物の代表格“マイホーム”と消費税増税についてまとめてみました。

消費税5%で、マイホームを建築するには、

- ① マイホームの引渡し、請負代金全額の支払いを2014年3月31日までにする。

もしくは、

- ② 工事業者との請負契約を、2013年9月30日までにする。

この場合、引渡しの時期に関わらず、消費税5%になります。

つまり、2014年3月31日までに引渡しが完了していなくても消費税は5%になります。

2,000万円の住宅を例にとると、

$$5\% : 2,000万円 \times 0.5\% = 100万円$$

$$8\% : 2,000万円 \times 0.8\% = 160万円$$

消費税は、プラス60万円。それに住宅ローン金利も上がる可能性があります。(一部は7月から上がっている。)

人生で一番大きな買い物 “マイホーム” あせって建てることはないのかもしれませんが、“増税前に”とお考えの方、特に引渡しが2014年3月31日以降になりそうな方は、今年の9月30日までに請負契約をしておくのが良いのではと思います。

リフォームをする時の注意点

増税前にリフォームをしようとお考えの方も多いと思います。

消費税とは関係ないのですが、住宅ローンを借り入れてリフォームする場合、「所得税の住宅ローン控除」の適用について注意点があります。

自己所有の建物でしたら問題ないのですが、例えば父親所有の建物に、同居の長男が住宅ローンを借り入れてリフォームする場合、所得税の住宅ローン控除の適用を受けられません。

住宅ローン控除の対象となるリフォームとは、

- ① 自己の居住の用に供している家屋であること、
- ② 自己の所有している家屋であること
- ③ その他一定の要件に該当する工事であること



とされています。ここで重要な点は、②の自己の所有している家屋であることです。

父親所有の家屋に、所有者ではない長男がお金を出してリフォームしても、税法上の要件を満たしていないため、特別控除を受けることはできません。

このような事例で、住宅ローン控除の適用を受けたい場合、現実的な方法としては、

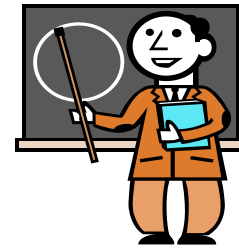
リフォームの契約前に建物の所有権の一部を長男に贈与する。

ことが考えられます。この手続きによって、②の要件の「自己の所有している家屋であること」という要件を満たします。

“**リフォームの契約前に**”というのがポイントになりますので、自己所有でない建物を、住宅ローンの借り入れをしてリフォームされる方は、工事の前にご相談いただけたらと思います。



事務所からのお知らせ



1)第5回 遺言セミナー開催(無料)

「終活」という言葉を聞いたことがありますか？
自分の人生の終わりを考えるという面もありますが、実は、もう1つ意味があります。

「終活」を考えることによって、まだまだやり残したことがあったことに気付いたり、会いたい人に会っていなかったことに気付いたりすることもあります。
私達と一緒にエンディングノートを使って、終活を考えませんか？

日 時 平成25年9月7日(土)

午後1:00開場 午後1:15開演(午後3時頃終了予定)

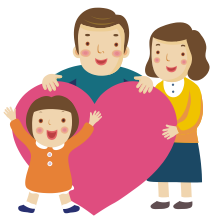
場 所 牧之原市静波

「牧之原市総合健康福祉センター さざんか」

TEL 0548-23-0070

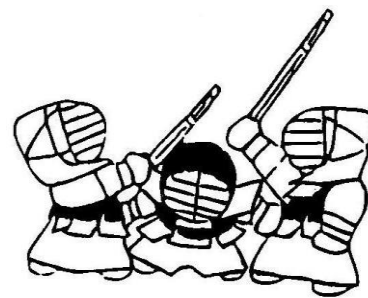
講 演 『私のエンディングノート』

講 師 司法書士 佐藤圭



平成25年8月吉日

<案内図>



〒421-0421

牧之原市細江3203番地2

司法書士・土地家屋調査士・行政書士

佐藤寛事務所

TEL 0548-22-0063

FAX 0548-22-1409