

【マイホームFP2021】改定のポイント



令和3年度税制改正 及び プログラムの改定内容概要&注意点は以下のとおりです。

■住宅ローン減税

(税制改正)

現行制度の最終年として還付期間「10年間」に戻るはずでしたが・・・

- ・2022年(令和4年)入居は、下記の条件を満たせば、**還付期間「13年間」が適用。**

【契約日】・注文住宅

2020年(令和2年)10月1日～2021年(令和3年)9月末

- ・分譲・中古住宅、増改築工事

2020年(令和2年)12月1日～2021年(令和3年)11月末

【上記の契約日以降の扱いについて】

- ・2021年(令和3年)12月末までの入居であれば、**還付期間「10年間」が適用。**
- ・2022年(令和4年)の入居は、**現行制度では「適用なし」。**すまい給付金も「適用なし」。

(※令和4年度税制改正にて決定しますが・・・暫定的に「10年間」の還付、「給付金あり」とします。

(注意点)

- ・**低金利の住宅ローン利用者が多い為、本年度中に還付率1%の見直しが検討されます。**
年末残高の1% または **適用金利** になると思われます。
高所得者が変動金利などの低金利ローンを利用した場合は、大幅に還付額が減少する場合あり。
シミュレーション画面の『還付率の見直し』にてご確認ください。

※令和4年度の税制改正にて詳細が決定しますが、お客さまには情報をお伝え下さい。

■住宅取得資金贈与

(税制改正)

令和3年4月～令和3年12月までの契約は、減額される予定でしたが非課税額が継続します。

- ・質の高い住宅 ~~1200万円~~ → 1500万円
- ・一般住宅 ~~700万円~~ → 1000万円

【要件緩和】

- ・床面積は、40㎡以上 240㎡以下(50㎡未満は、合計所得1000万円以下)

■特例措置の延長・・・土地の所有権移転登記、土地に係る不動産取得税、

■特例措置の創設・・・災害ハザードエリアからの移転する場合の登録免許税、不動産取得税の減額

<プログラムの追加・修正>

変動金利の利用者が増加していますが「固定金利vs変動金利」の判断をする事は容易ではありません。変動金利一番の不安要素は、「金利上昇」のリスクです。いつ、どれほど上昇したら返済に窮するか？またその対策をどうするか？この辺りを明確に説明できるシミュレーションを準備しました。

- ①「固定金利」それとも「変動金利」比較シミュレーション(変動金利の概要を理解します)
- ②「変動金利詳細シミュレーション」(変動金利の1.25倍ルール、未払利息発生等の仕組みを確認)
- ③「変動金利：繰上返済返済額軽減型シミュレーション」(金利上昇時、いくら繰上返済をすると返済額が軽減できるかをシミュレーションします。

※変動金利は、金利が低いのが最大の魅力です。過去において20年程度の低金利が続いています。しかし、Youtube動画などでは、「いずれは金利が上昇するから危険だ！絶対に固定金利だ！」という担当者やFPの方も沢山います。それなのに、実際には6割の方が「変動金利」を選択しています。判断は、お施主様自身がすべきです。その為には「変動金利」の特性とリスク、またリスクヘッジの方法も住宅営業のプロである皆さんが解りやすく説明すべきと思います。

今回、その説明を可能にするシミュレーションを準備しましたのでご確認ください。

以上