

NITTO INFORMATION

NITTO INFORMATION

VOL.25



第二守牧苑 及び 高優質「えにし」(平成24年8月竣工)
名古屋市守山区/RC造 4階 延べ面積 2,673.84㎡

特集 サービス付き高齢者向け住宅 part2

トピックス 消費税増税



URL <http://www.nitto-kensetsu.co.jp> ISO9001/14001認証取得



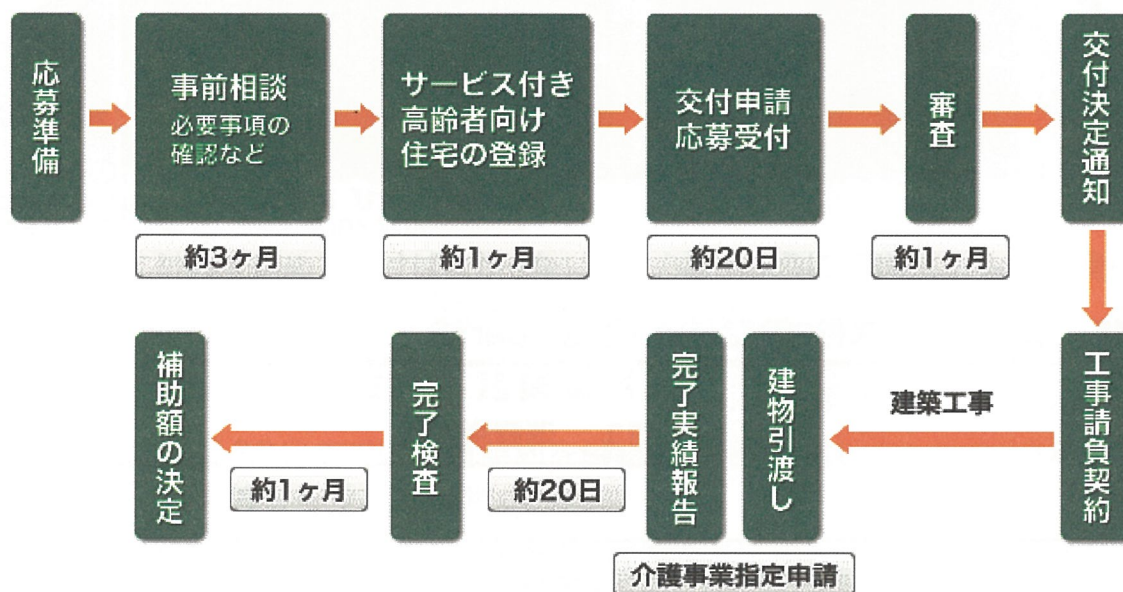
サービス付き高齢者向け住宅 part2

高齢化が急速に進む中で、高齢の単身者や夫婦のみの世帯が増加しており、介護・医療と連携して高齢者を支援するサービスを提供する住宅を確保することが極めて重要である一方、サービス付きの住宅の供給は、欧米各国に比べて立ち後れているのが現状です。

このため、高齢者の居住の安定を確保することを目的として、バリアフリー構造等を有し、介護・医療と連携し高齢者を支援するサービスを提供する「サービス付き高齢者向け住宅」が創設されました。



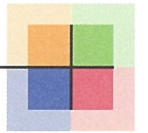
登録申請の流れ



※行程および期間は、あくまで一般的な目安のため、実際と異なる場合があります。

提出期間（平成24年度分）

平成24年4月10日（火）～随時受付[平成25年2月末迄を予定]



サービス付き高齢者向け住宅の供給促進のための支援措置

補助

《高齢者等居住安定化推進事業：予算額325億円(うち特別枠300億円)》
 新たに創設される「サービス付き高齢者向け住宅」の供給促進のため、建設・改修費に対して、国が民間事業者・医療法人・社会福祉法人・NPO等に直接補助を行う。
 〈対象〉 登録されたサービス付き高齢者向け住宅等
 〈補助額〉 建築費の1/10 改修費の1/3(国費上限 100万円/戸)

税制

サービス付き高齢者向け住宅について、H25.3.31まで以下の特例を適用
 ※新築であって、入居者と賃貸借契約を結ぶものに限る

所得税・法人税 5年間 割増償却 40%(耐用年数35年未満28%)
 床面積要件：25㎡/戸(専用部分のみ)
 戸数要件：10戸以上

固定資産税 5年間 税額を2/3軽減
 床面積要件：30㎡/戸(共用部分含む) 戸数要件：5戸以上
 補助受給要件：国又は地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること

不動産取得税 家屋 課税標準から1,200万円控除/戸
 土地 家屋の床面積の2倍にあたる土地面積相当分の価額等を減額
 床面積要件：30㎡/戸(共用部分含む) 戸数要件：5戸以上
 補助受給要件：国又は地方公共団体からサービス付き高齢者向け住宅に対する建設費補助を受けていること

【固定資産税・不動産取得税の減税例】

《モデルケース》 ・戸数 30戸(戸当たり30㎡) ・敷地面積：800㎡ ・戸当たり建築費：900万円 ・土地取得額：1億円		特例なし	特例あり	本措置による減税額
	固定資産税(年間)	227万円	76万円	151万円
	不動産取得税(家屋)	486万円	0万円	486万円
	不動産取得税(土地)	90万円	0万円	90万円
	合計(初年度)	803万円	76万円	727万円
	合計(5年間)	1,647万円	357万円	1,290万円

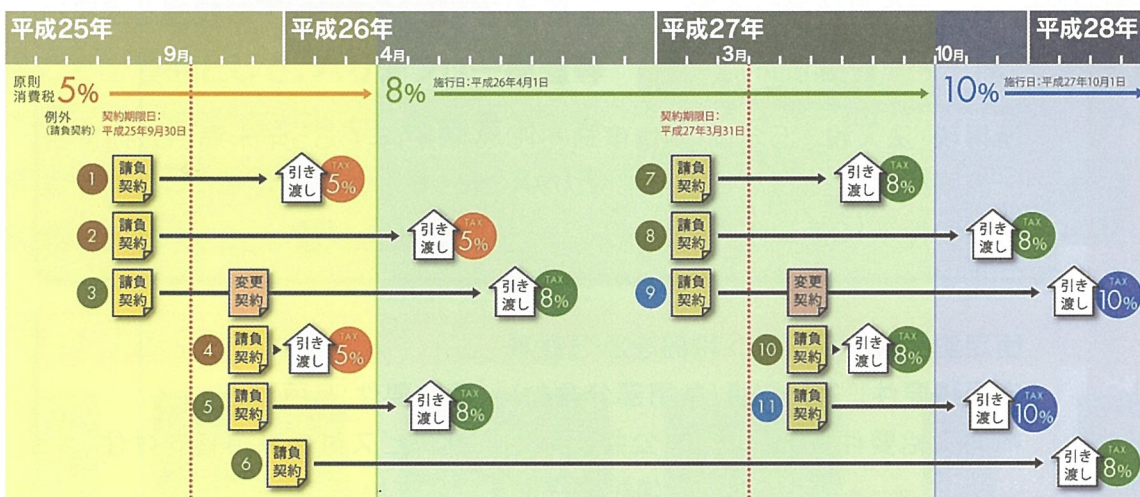
※モデルケースの場合、補助金は2,700万円です。



2段階の消費増税が決まる。早めの対策が不可欠!

6月26日に衆議院本会議で消費増税法案が可決し、平成26年4月から8%、平成27年10月から10%への消費税率アップがほぼ決まりました。今後、駆け込み需要が加速することが予想されます。政府においては、増税後の住宅需要の急激な落ち込みを軽減するよう種々の政策が検討されている様子ですが、いずれにせよ、早めの対策を考えたい。

◎請負工事の消費税の経過措置



建築の種類によって違いはあるが、計画開始から引き渡しまで約9カ月～14カ月の計画期間を要します。

「もっと早く計画を始めておけばよかった!」とならないように、建物にかかる消費税や新税率適用のタイミング・計画期間を確認しておきましょう。

＜税率5%が適用される建築契約＞

平成25年9月30日までに請負契約を締結した建物、もしくは平成26年3月31日までに引き渡しを受けた建物。

＜税率8%が適用される建築契約＞

平成25年10月1日から平成27年3月31日の間に請負契約を締結した建物、もしくは平成27年9月30日までに引き渡しを受けた建物。

「外断熱」に関する情報は、日東建設のホームページでご覧いただけます。
 (URL <http://www.nitto-kensetsu.co.jp>)
 またパンフレット及びビデオも用意しておりますので、気軽に企画開発担当者まで申し付け下さい。



伝統を軸に未来へ
株式会社 日東建設
 TEL(052)321-5501(代表)