

それって、本当に期待出来ますか？

政府与党は、追加経済対策の柱として、2009年の税制改正で打ち出した住宅ローン減税で、所得税額控除を受けられる上限を今の160万円から過去最高の600万円に引き上げるなどの制度を検討しており、その主旨は、

- ① 購入時の負担を軽減して住宅取得を促し、世界経済の減速に伴って悪化することで景気を刺激する効果を期待する。
- ② 投資を促進することで景気を刺激する効果を期待する。
- ③ 住宅の建設が増えれば、鉄鋼、木材などの需要が増え、雇用も拡大し、さらには家具、家電製品などの関連需要を喚起できる、と言うのです。

その概要は、

耐久性や耐震性、省エネ性能が高く一般住宅より寿命が長い長期優良住宅をローンで取得し、平成21年～23年中に入居した場合、その年のローン残高5000万円（最高額）の1.2%=60万円（最高）を10年間（最高600万円）を減税する、と言うものです。

中古住宅の取得、住宅リフォームも対象となる。

平成24年以降入居の場合は控除額が年々遞減する。

はたしてこれで政府与党は100年に1度と言われる今回の超景気恐慌をよみがえらせる効果があると思っているのでしょうか？

だとすれば、その資質を疑わざるを得ません。

これは、過去の住宅ローン制度を抜本的に見直しすることなく漫然とただ控除額を引き上げただけに過ぎません。

しかも、後述しますが、最高600万円とするのは、実はかなり「まゆつば」ものなのです。

疑問と提案

その1 何故借入（ローン）でなければならないのか？

住宅建設による需要の喚起が目的であるなら、何も、その資金源を借入に限定することはなかろう。手持資金であってもよいのではないか!!

もともと、いくら減税を大きくしても支払利息を上廻ることはないのだ。

その2 何故減税なのか？

同じニーズがあっても、納税していない者には恩典がない。

税金を納めている者であっても、納めた税金を限度とされる。

これで本当に、住宅建設の促進をバックアップする施策と言えるのだろうか？

その3 何故、新築なのか？

世の中の現状認識ができていない。

未曾有の不況、少子高齢化、反核家族化、不良化防止、3世帯住宅、家庭教育、地球環境、省資源、エコ等のキーワードを捉えれば新築ではなくてリフォームだろう。

新築のローン控除は、既存のものでよろしい。

今回はリフォーム、太陽光発電装置の設置、中古住宅の取得等に限定する。

そして、多くの国民が享受出来るようにすべきでは。

その4 金額、手法

リフォーム等の額（計算の最高額を300万円とする）の20%つまり最高60万円を初年度1回だけ、政府発行のクーポン券を交付する。

該当期間は、平成21年、22年の2年間とする。カンフル剤だから長く続けては効果が無い。

小金を持っている、おじいちゃんやおばあちゃんが孫と一緒に住むために、自宅を改造したい、というニーズはかなりあるはずです。

ならば、借入ではなく、減税でもないはずです。

これは、お年寄りの孤独死を防止できるし、若いお母さん方の子育てノイローゼを減らせる。子供の不良化防止、家庭教育にだって役立ちます。

また、未だ充分使える家を取り壊して新築させるより、地球環境の為にもよろしい。

もともと、今回の不況の根本原因は人間のおごりにあります。

宇宙の調和を壊した者にしっぺ返しがきました。

家族全員の為にした改造に300万円使って60万円のクーポン券がもらえるのはかなりの魅力です。

クーポン券だから、決して預金に行くことはなく、100%消費にまわる。

使ってもらった店は売上増となる。国だって税収upとなり、正にこれは「ハッピーリンク」だ。

定額給付金よりはるかに相乗効果が高いと思うのですが如何でしょう。

最後に、政府の言うところの600万円の控除は「まゆつば」だ、ということについて、

最大600万円のローン控除を受けるには、10年間、年末の借入残高5000万円を有していなければなりません。

借入期間を仮に30年とすれば、1年当りの返済額は250万円（10年経過後の借入残高が、5000万円をこれを、20年間で返済する）となり、当初の借入金は7500万円と言うこととなります。

仮に自己資金が25%だとすると、なんと、1億円の高級住宅と言うことになり、こんな住宅を今どき、取得することの出来る者はどれだけ居るだろうか？

そんな高級住宅を取得出来る者なら、多分、自己資金をもっと使いこんなに借入はしないでしょ。つまり、600万円控除を受けられるケースは更に小さくなるということですよ。

仮に上記にあてはまる者がいたとしても、更に、年60万円以上の所得税（地方税を含む）を10年間納めている場合であって、条件は更に厳しくなります。

そんな、日本中で何人も該当しない、年末ジャンボ宝くじの特等3億の当選者より確率の低いようなケースをキャッチコピーにすること自体、政府与党の見識を疑わざるを得ません。

これは、拡大広告だ。

以上

平成20年12月18日

アイクス税理士法人 代表社員 飯田昭夫

TEL054-264-3171 FAX054-264-3180