

不動産を購入した場合の税金について

～マイホームを取得する時には、色々な税金がかかります。～

1. 印紙税

マイホームを新築したり購入したりするときに作成する建築請負契約書や不動産売買契約書などには、収入印紙をはって消印する方法により印紙税を納付しなければなりません。

◇建築請負契約書・不動産売買契約書 1 通当たりの印紙税額（抜粋）

（平成9年4月1日から平成23年3月31日までに作成されるものに適用）

契約金額	印紙税額
500万円超～1,000万円以下	1万円
1,000万円超～5,000万円以下	1万5,000円
5,000万円超～1億円以下	4万5,000円
1億円超～5億円以下	8万円

2. 不動産取得税

土地や家屋を購入したり、家屋を建築するなどして不動産を取得した場合には、不動産取得税がかかります。

◇税額の計算方法

取得した不動産の価格(課税標準額)^(注1) × 税率^(注2) = 税額

(注1) 不動産の価格とは、不動産の実際の購入価格や建築工事費ではなく、固定資産評価基準によって評価し決定された価格(評価額)で、原則として固定資産課税台帳に登録されている価格をいいます。
(新・増築家屋等は除きます。)

ただし、平成24年3月31日までに宅地を取得した場合は、取得した不動産の価格×1/2を課税標準額とします。

(注2) 平成20年4月1日以後に住宅以外の家屋(店舗・事務所等)を取得した場合、税率は4%です。

<新築住宅を取得した場合の不動産取得税の軽減>

床面積要件

次の床面積^(注)要件に該当していれば、住宅の価格*から一定額が控除されます。

	下限		上限
	一戸建	一戸建以外*	
貸家以外	50m ² 以上	50m ² 以上	240m ² 以下
貸家	50m ² 以上	40m ² 以上	240m ² 以下

(注) ・現況の床面積で判定しますので、登記床面積と異なる場合があります。

- ・マンション等は共用部分の床面積を専有部分の床面積割合により按分した床面積も含みます。
- ・一戸建以外の住宅とは、マンション等の区分所有住宅又はアパート等構造上独立した区画を有する住宅のことをいいます。
- ・床面積要件の判定は、独立した区画ごとに行います。

控除額

1, 200万円 * (価格が1, 200万円未満である場合はその額)

- ・一戸建以外の住宅については、独立した区画ごとに控除されます。
- ・長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築の場合については、1, 300万円となります。
(長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日(平成21年6月4日)から平成22年3月31日までの間に取得した場合に限ります。)

◇税額の計算

$$(\text{住宅の価格} - \text{控除額}) \times 3\% = \text{税額}$$

<中古住宅を取得した場合の不動産取得税の軽減>

中古住宅を取得した場合、一定の要件に該当していれば、取得した中古住宅の新築された日に応じて、住宅の価格から一定額が控除されます。

(1) 次のいずれかの要件に該当するもの

ア 平成17年4月1日以後に取得した住宅で、個人が自己の居住用として取得したもの

イ 平成17年3月31日までに取得した住宅で、人の居住の用に供されたことがあるものを、個人が自己の居住用に取得したもの

(2) 床面積が50㎡以上 240㎡以下のもの(要件の判定は、新築住宅の場合と同様です。)

(3) 次のいずれかの要件に該当していること

ア

構造	築後期間
非木造	新築後25年以内
木造 (軽量鉄骨造を含む。)	新築後20年以内

イ 平成17年4月1日以後に取得した住宅で、昭和57年1月1日以後に新築されたもの

ウ 平成17年4月1日以後に取得した上記ア、イに該当しない住宅で、建築士等が行う耐震診断によって新耐震基準に適合していることの証明がされたもの(ただし、証明に係る調査が住宅の取得日前2年以内に終了していることが必要です。)

控除額

取得した中古住宅の新築された日に応じた額が控除されます。

新築された日	控除額
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日※	100万円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日※	150万円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日※	230万円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日※	350万円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日※	420万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
平成9年4月1日以降	1,200万円

税額計算

(住宅の価格－控除額)×3%＝税額

<住宅用土地を取得した場合の不動産取得税の軽減>

土地を取得した場合、一定の要件に該当していれば、土地の税額から一定額が控除されます。ただし、軽減を受けるためには、土地の上にある住宅が、住宅を取得した時の軽減の対象となる住宅であることが必用です。

■新築住宅用土地の取得

区分	要件
住宅の新築より先に土地を取得した場合	(ア) 土地を取得後3年以内*にその土地の上に住宅が新築されていること(ただし、土地の取得が平成14年4月1日以後で、土地の取得者が住宅の新築までその土地を引き続き所有している場合、又は土地の取得者からその土地を取得した方が住宅を新築した場合に限ります。)
	(イ) 土地を取得した方が、土地を取得した日から3年以内*にその土地の上に住宅を新築していること。(ただし、土地の取得者が住宅の新築までその土地を引き続き所有している場合に限ります。)
住宅の新築より後に土地を取得した場合	(ウ) 借地して住宅を新築した方が、新築後1年以内にその敷地を取得していること。
	(エ) 新築未使用の住宅とその敷地を、新築後1年以内(同時取得を含む。)に同じ方が取得していること。

*平成16年4月1日から平成22年3月31日までに土地を取得した場合で、土地の取得から3年以内に住宅が新築されることが困難なものとして政令で定める場合には4年以内

■ 自己が居住する中古住宅用土地の取得

区分	要件
住宅より先に土地を取得した場合	土地を取得した方が、土地を取得した日から1年以内(同時取得を含む。)にその土地の上にある住宅を取得していること。
住宅より後に土地を取得した場合	借地して住宅を取得した方が、住宅の取得後1年以内にその敷地を取得していること。

〔軽減される額〕

次の(ア)、(イ)のいずれか高い方の金額が税額から軽減されます。

(ア) 45,000 円(税額が 45,000 円未満である場合はその税額)

(イ) 土地 1m² 当たりの価格* × 住宅の床面積の 2 倍(一戸当たり 200m² が限度) × 3%

*平成 24 年 3 月 31 日までに宅地等(宅地及び宅地評価された土地)を取得した場合は、
価格を 2 分の 1 にした後の額から 1 m² 当たりの価格を計算します。

なお、住宅の持分を取得した場合には、上記(イ)で算出された金額にその持分を乗じた金額となります。

3 . 登録免許税

土地や建物の所有権の移転等の登記をするときには、登録免許税がかかり、登記申請の際に納付します。

税額は、取得した不動産の価額(固定資産税評価額)に次の税率を掛けて計算します。

なお、一定の住宅用家屋の場合は、軽減税率が適用される特例があります。

登記の種類・原因		土 地	建 物	住宅用家屋の特例
所有権の 移転登記	売 買	1.0%※1	2.0%	0.3%※2
	贈 与	2.0%		
	相 続	0.4%		
所有権の保存登記		0.4%		0.15%※2

※1：平成23年3月31日までの間に行われる登記について適用されます。平成23年4月1日から平成24年3月31日までの間に行われる登記については1.3%になります。

平成24年4月1日から平成25年3月31日までの間に行われる登記については1.5%になります。

※2：平成23年3月31日までの間に行われる登記について適用されます。

〈住宅用家屋の特例を受けるための要件〉

●新築住宅の場合

- ① 自分が居住するための家屋であること
- ② 家屋の床面積（登記面積）が50㎡以上であること
- ③ 家屋の新築後（取得後）1年以内の登記であること

●中古住宅の場合

上記①～③の要件のほか、家屋が、その取得の日以前20年以内（マンション等の耐火建築物については25年以内）に建築されたものであるか、地震に対する安全性に係る一定の基準に適合するものであることなど一定の条件を満たすものであることが必要です。

〈住宅用家屋の特例を受けるための手続〉

- 登記の申請書に家屋の所在地の市区町村長の証明書（上記要件に当てはまる旨の証明）を添付しなければなりません。

登記した後で証明書を提出しても特例は受けられませんので注意してください。

〈参考〉特定認定長期優良住宅の所有権の保存登記等の税率の軽減

個人が、平成21年6月4日から平成22年3月31日までの間に認定長期優良住宅で住宅用家屋に該当するもの（以下「特定認定長期優良住宅」といいます。）の新築をし、又は建築後使用されたことのない特定認定長期優良住宅の取得をし、居住の用に供した場合には、所有権の保存登記又は所有権の移転登記の税率が、新築又は取得後1年以内に登記を受けるものに限り、0.1%に軽減されます。

4 . 固定資産税

固定資産税は毎年1月1日（賦課期日）現在の、土地や建物の所有者に対し、その固定資産の価格をもとに算定される税金です。

不動産を所有している場合には、毎年課税される税金で、その固定資産の所在する市町村が課税します。（東京都23区内においては、特例により都が課税することになっています。）

税率・・・**1.4/100**