

SU LETTER

不動産を購入したときにかかる税金！

～どんな税金が待ち構えている!?～

こんにちは。SUパートナーズ税理士法人の新宮です。

やっとの思いでマイホームを手に入れた、会社が大きくなり自社ビルを持つようになった。という嬉しい話とは裏腹に予期せぬ出費にビックリ！！

さて今週は不動産がテーマのSUレターです。

いざ不動産を購入したときにどのような税金が待ち構えているのでしょうか。

不動産を購入したときには、**印紙税**、**登録免許税**、**不動産取得税**などの税金がかかります。

税額は文書の種類と契約書に記載された金額に

印紙を貼らなかったら？

原則は本来納付すべき印紙税額とその**2倍**に相当する額（結果的に本来の印紙税額の**3倍**）の税金が徴収されます。ただし、納付していなかったことに気づき自主的に納付した場合には、本来納付すべき印紙税額とその**10%**に相当する額（結果的に本来の印紙税額の**1.1倍**）に軽減されます。

契約書のコピーにも印紙税はかかる？

かかりません。ただし、コピーに両当事者が署名・捺印した場合には印紙を貼らなければなりません。

不動産の購入にかかる登録免許税（原則）

印紙税とは？

日常なにげなく作成している文書の中に税金が課税されるものがあります。不動産を売買する時に作成される**売買契約書**、金融機関から借入れをおこすときに作成する**金銭消費貸借契約書**などです。この税金が印紙税で、作成した文書に収入印紙を貼ることにより納付します。

よって決まります。契約書に記載された金額が1万円なら200円、1億円なら6万円など、契約書に記載された金額に応じて印紙税額が変わるものと、この文書ならいくら、というように金額が決まっているものがあります。

登録免許税とは？

不動産を取得したときには、その権利関係を明らかにするために、土地、建物の登記を行います。この**登記をするときにかかる税金**が登録免許税です。

土地には H29.3.31 までの軽減措置があります。

土地(新築、中古)・・・

固定資産税評価額×20/1000

→ 15/1000 (H25.4.1-H29.3.31 まで)

建物(新築)・・・登記官が決めた価額(※)×4/1000

建物(中古)・・・固定資産税評価額×20/1000

※新築の場合、なぜ法務局の登記官が決めた価額で計算されるのかといいますと、

新築については固定資産台帳に登録された価格がありません。そこで法務局が同じ構造の家屋ですでに固定資産台帳に登録された価格のあるものを基に価額を決めることになっているためです。

居住用住宅を取得した場合の軽減税率

居住用住宅は登録免許税が軽減されます（床面積 50㎡以上など一定要件あり）。ただし、土地についての登記には軽減税率はありません。

建物(新築)・・・4/1000 → 1.5/1000

建物(中古)・・・20/1000 → 3/1000

いつ納めるのか？

登記を法務局に申請する際に、登記申請書に税額相当分の収入印紙を貼り付けて納めます。つまり、登記の手續上、法務局に対しては、登記が完了する前に登録免許税を納めなくては行けないのです。

不動産取得税とは？

不動産取得税とは、**不動産を取得したときに1回限り**課税される税金です。

以下の基本算式となりますが、期間限定の特例や新築、中古で減額される特例がいくつかあります。

土地・建物の固定資産税評価額（課税標準）× 4% = 税額 → 最終的な税額

※1 宅地：課税標準を 1/2 とする特例あり

住宅：一定要件で控除あり（1,200万円をマイナスするなど）

※2 4%から3%に軽減あり

※3 一定の住宅地については減額措置あり

借地権の場合は？

不動産取得税の対象となる土地の取得とは、土地そのものの取得であり、**借地権や地上権のような権利の設定や取得は含まれておりません。**この場合、家屋についてのみ対象となります。

納税方法は？

取得後 6 か月～1 年半くらいの間各都道府県から届く「納税通知書」にて納付します。

不動産の購入に税金は付き物ではありますが、特例などをうまく使って損をしないようにしたいものですね。なお、建物の購入には消費税が上乗せされることもお忘れなく！



代表 阿部 幸宣

横浜事務所 〒221-0056

横浜市神奈川区金港町 6-3 横浜金港町ビル 3 階

TEL 045-442-0851 FAX 045-453-2851

赤坂事務所 〒107-0052

港区赤坂 2-23-1 アークヒルズフロントタワー RoP701 号室

TEL 03-6435-5255 FAX 03-6435-5256

SUレターの配信ご希望の方はこちら↓↓

※SUレターのメルマガ購読は無料です。