

不動産に関する税金

1. 取得に関わる税金

・不動産取得税

土地や建物などの不動産を取得した人に対して、その「取得」について1回限りで、都道府県が課税する地方税です。売買だけでなく、新築や増改築などによる取得も含まれます。取得時申告をしなくても後日納税通知書が送られてきますから、それに基づいて納付すればよいことになります。但し、特例等受ける場合は、必ず申告する必要があります。

課税標準	×	税率	=	不動産取得税																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">宅地等</td> <td style="text-align: center;">固定資産税評価額×1/2</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">宅地等以外</td> <td style="text-align: center;">固定資産税評価額</td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">家屋</td> <td></td> </tr> </table>	土地	宅地等	固定資産税評価額×1/2	宅地等以外	固定資産税評価額	家屋						<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td colspan="2" style="text-align: center;">土地</td> <td style="text-align: center;">3%</td> </tr> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center;">家屋</td> <td style="text-align: center;">住宅</td> <td style="text-align: center;">3%</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">住宅以外</td> <td style="text-align: center;">4%</td> </tr> </table>	土地		3%	家屋	住宅	3%	住宅以外	4%
土地		宅地等	固定資産税評価額×1/2																	
	宅地等以外	固定資産税評価額																		
家屋																				
土地		3%																		
家屋	住宅	3%																		
	住宅以外	4%																		

・登録免許税

登記簿や登録簿に、登記や登録するときに収める税金。不動産は固定資産税評価額を、住宅ローン等の抵当権の設定登記は債権額を、それぞれ課税標準として、税率をかけて税額を計算します。以下のような軽減税率も設けられています。

		本則税率	軽減税率	適用期限
①住宅の新築又は取得 (所有権の保存登記)	個人の居住用家屋	0.40%	0.15%	~H32.3.31
	認定長期優良住宅・ 認定低炭素住宅		0.10%	~H30.3.31
②中古住宅の取得等 (所有権の移転登記)		2%	0.30%	~H32.3.31
③土地の取得 (所有権の移転登記)		2%	1.50%	~H31.3.31
④住宅ローン等の抵当権設定登記		0.40%	0.10%	~H32.3.31

・印紙税

印紙税の税額は、課税文書に記載された契約金額に応じて定まります。不動産に関わる課税文書には、不動産の譲渡契約書や建築工事の請負契約書、住宅ローンの為の金銭消費貸借契約書などがあります。印紙税の納付は、規定の印紙を契約書に貼り、それを消印することによって終了します。

契約金額		印紙税額	
不動産の譲渡契約書 金銭消費貸借契約書	建設工事の請負契約書	不動産の譲渡契約書 建設工事の請負契約書	金銭消費貸借契約書
1万円未満		非課税	
1万円以上10万円以下	1万円以上200万円以下	200円	200円
10万円超 50万円以下			400円
50万円超 100万円以下	200万円超300万円以下	500円	1000円
100万円超500万円以下	300万円超500万円以下	1000円	2000円
500万円超 1000万円以下		5000円	1万円
1000万円超 5000万円以下		1万円	2万円
5000万円超 1億円以下		3万円	6万円

1億円超 5億円以下	6万円	10万円
5億円超 10億円以下	16万円	20万円
10億円超 50億円以下	32万円	40万円
50億円超	48万円	60万円
契約金額の記載のないもの	200円	

2. 保有に関わる税金

・固定資産税 都市計画税

固定資産税は、毎年1月1日現在、市町村の固定資産課税台帳に、土地・家屋又は償却資産（事業用の機械など）の所有者として登録されている人に対してかかる税金です。

固定資産税の税額は、次の算式により計算されますが、都市計画施行地内の土地及び家屋に対しては、別途に都市計画税が課税され、固定資産税と併せて納付することになっています。小規模住宅用地の評価額を1/6にしたり、新築家屋の税額（床面積120㎡までの部分に限る）を1/2に減額するなどの特例も設けられています。

□固定資産税の算式

課税標準 (固定資産税課税台帳に登録された評価額)	×	1.40% (標準税率)	=	固定資産税
------------------------------	---	-----------------	---	-------

□都市計画税の算式

課税標準 (固定資産税課税台帳に登録された評価額)	×	0.30% (標準税率)	=	都市計画税
------------------------------	---	-----------------	---	-------

3. 譲渡に関わる税金

・所得税 住民税

土地建物等の譲渡所得は、事業所得や給与所得などの他の所得とは別に計算します（申告分離課税）。譲渡年の1月1日地点における所有期間が5年以下（短期譲渡所得）と5年超（長期譲渡所得）で税率が大きく異なります。

なお、一定の要件を満たす譲渡には、軽減税率が設けられています。

□譲渡所得にかかる税金の計算式

譲渡所得金額	×	税率	=	税額
--------	---	----	---	----

5年以下	30% (所得税)
	9% (住民税)
5年超	15% (所得税)
	5% (住民税)

10年超 (軽減税率)	10% (所得税) 4% (住民税)
----------------	-----------------------

□譲渡所得の計算式

収入金額	-	(取得費	+	譲渡費用)	-	特別控除	=	譲渡所得金額
------	---	---	-----	---	------	---	---	------	---	--------

4. まとめ

ここに挙げたのは不動産に関わる税金のほんの一例であり、基本的なものに過ぎません。他にはマイホーム売却による譲渡益からの3000万円特別控除やマイホームの買換え特例をはじめ、多くの特例や軽減税率が存在します。それぞれには適用要件もあり、毎年のように何らかの追加や変更も加えられています。そのため具体的な場面での正確な税金把握には、専門家である税理士等に相談することが必要になります。