

## Ⅱ.マイホームの税金(取得編)

# マイホームにかかる税金の基本と持分

**SMART THINK**  
税理士法人 スマートシンク

税理士法人 スマートシンク  
代表税理士 菊地 則夫  
社員税理士 宿谷 紫  
税理士 山内 孝宏  
税理士 漆谷 耕太



# はじめに マイホームにかかる税金

購入

保有(相続)

売却

課税

- ・贈与税
- ・不動産取得税
- ・登録免許税
- ・消費税

- ・固定資産税
- ・相続税

- ・所得税
- ・住民税

減税

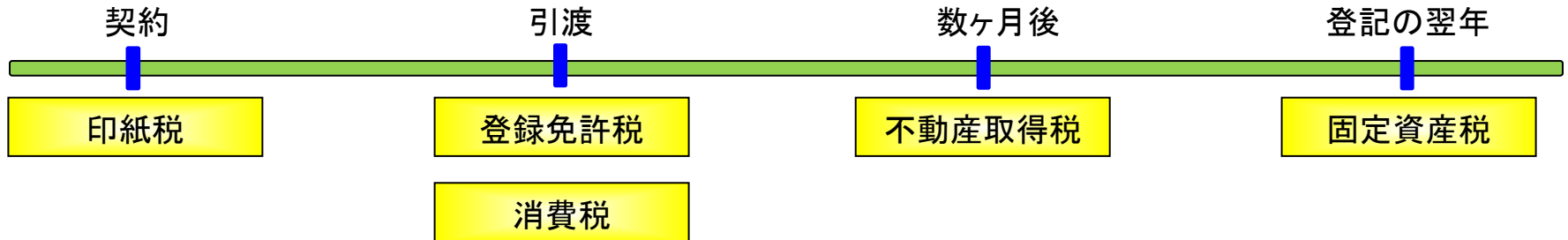
- ・所得税(住民税)

- ・所得税
- ・住民税

マイホームには、さまざまな種類の税金がかかります。本日は知っておくべきポイントを説明致します。

## 1. マイホームの税金

マイホームの購入時には前述以外にもさまざまな税金がかかります。  
各税金の支払時期を確認してください。



印紙税	不動産売買契約書の印紙税額(一部抜粋)	
	売買金額	印紙税額
	1,000万円超 5,000万円以下	10,000円
	5,000万円超 1億円以下	30,000円
	1億円超 5億円以下	60,000円

登録免許税	土地や建物を取得した場合には、法務局でその <b>所有権の保存登記</b> や <b>移転登記</b> を行います。この登記をする際にかかる税金が登録免許税です。通常、司法書士へ手続きを依頼しますので、報酬の見積書で確認できます。	
	法務局の認定価格 or 固定資産税評価額	× 税率(登記原因等による)  ※詳細は、司法書士の手数料を含めて見積もりでご確認ください。

## 1. マイホームの税金

### 消費税

建物を業者から購入する場合には、消費税が売買代金に上乗せされます。  
個人から購入する場合は、消費税はかかりません。

平成29年3月31日以前の引き渡し……消費税率8%

平成29年 4月1日以降の引き渡し……消費税率10%(※)

※新築の注文住宅等に限る、平成28年9月30日までに契約すれば、消費税率は8%です。

### 不動産取得税

売買や新築などで不動産を取得した場合には、不動産取得税が課税されます。  
取得の時期により、取得後3ヶ月～1年半くらいの間納税通知書が送付されてきます。

宅地 固定資産税評価額 × 1/2 × 3% - 一定の控除額

家屋 (固定資産税評価額 - 一定の控除額) × 3%

※控除額を使うための要件

①新築住宅又は自己居住用の中古住宅

②課税床面積が50㎡以上240㎡以下

### 固定資産税等

毎年1月1日時点の土地・建物の所有者に対して、「固定資産税」及び「都市計画税」が課税されます。  
市区町村より納税通知が送付されてきます。

固定資産税 固定資産税課税標準額 × 1.4%

都市計画税 都市計画税課税標準額 × 0.3%

※新築住宅の建物は、床面積が50㎡以上240㎡以下の場合、120㎡部分まで左の固定資産税が下記の期間だけ半額となります。

①3階建以上のマンション……新築後5年間

②上記①以外(戸建等)……新築後3年間

## 2. 持分と贈与税

### 《持分とは？》

持分とは不動産の所有割合のことです。この割合は、登記をする司法書士に正しく伝える必要があります。

#### ● 1人で全額出資した場合

出資者の名義

#### ● 2人以上で出資した場合

その人の持分割合 =  $\frac{\text{その人の出した資金(ローンを含む)}}{\text{その不動産の購入代金と諸費用}}$

- ・ 購入代金
- ・ 設計変更費用(オプションなど)
- ・ 登記費用
- ・ 不動産取得税
- ・ 印紙代
- ・ 固定資産税等精算金
- ・ ローン事務手数料
- ・ 抵当権設定登記費用



Q. 3,000万円のマイホームを、母が1,000万円、長男が2,000万円出資した場合の持分は？



1,000万円 / 3,000万円

⇒ 1/3

母



2,000万円 / 3,000万円

⇒ 2/3

息子

## 2. 持分と贈与税

《間違いやすいポイント》



Q. 3,000万円のマイホームを、母が1,000万円、長男が2,000万円出資した場合で、100%息子名義で登記したらどうなるか？

	母 	息子 
①登記上の出資額	0万円	3,000万円
②正しい出資額	1,000万円	2,000万円
③差額(損得)	-1,000万円	1,000万円

母から息子への1,000万円へお金をあげたこと(贈与)になります。  
税務署から指摘されると、贈与税が課されてしまいます。

## 2. 持分と贈与税

例：親から子へ1,000万円の現金贈与をした場合の贈与税額

● 歴年課税制度【原則】

※贈与税の計算期間は、  
毎年1月1日から12月31日までの1年間となります。

親：贈与者

子：受贈者



$$\text{贈与税額} = (1,000\text{万円} - \text{基礎控除 } 110\text{万円}) \times 30\% - 90\text{万円} = 177\text{万円}$$

### ■ 贈与税の速算表(平成27年1月1日以降)

1. 20歳以上の者が直系尊属から  
贈与を受けたケース

課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	-
400万円以下	15%	10万円
600万円以下	20%	30万円
1,000万円以下	30%	90万円
1,500万円以下	40%	190万円
3,000万円以下	45%	265万円
4,500万円以下	50%	415万円
4,500万円超	55%	640万円

2. 左記以外のケース

課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	-
300万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円
600万円以下	30%	65万円
1,000万円以下	40%	125万円
1,500万円以下	45%	175万円
3,000万円以下	50%	250万円
3,000万円超	55%	400万円

※「直系尊属」とは父母または祖父母等のことで、配偶者の父母または祖父母等は含まれませんので、ご注意ください。

## 2. 持分と贈与税

### 《注意点》

#### その1. 贈与となる取引はないか？

あなたの貯金は大丈夫？

- ・息子名義の貯金は息子の頭金とできるか？
- ・奥さんのへそくりは誰のものか？
- ・共働き夫婦の貯金が区分不能の場合は？



貯金は誰の収入からできたか、印鑑・通帳の管理は誰が行っていたかがポイント

#### その2. 妻と持分を共有するときの注意点

- ・収入合算・連帯債務のローンを組んだ場合の持分は？
- ・結婚20年以上ならおしどり贈与を使う(2,000万円までなら申告すれば贈与税ゼロ)



## 2. 持分と贈与税

《なぜ税務署は贈与だとわかる？》

① 法務局の登記情報を確認している

表題部 (主である建物の表示)	調製	余白	不動産番号	0000000000
所在図番号	余白			
所在	神奈川県横浜市西区〇〇1234			余白
家屋番号	1234番1			
①種類	②構造	③床面積 m <sup>2</sup>	原因及びその日付〔登記の日付〕	
居宅	木造スレートぶき2階建	1階 61:27 2階 52:41	平成24年10月5日新築 〔平成24年11月12日〕	
所有者	神奈川県横浜市西区〇〇1-1-1 山田太郎 山田花子			

権利部 (甲区) (所有権に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	所有権保存	平成24年11月20日 第00000号	山田太郎 2分の1 山田花子 2分の1

権利部 (乙区) (所有権以外の権利に関する事項)			
順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
1	抵当権設定	平成24年11月20日 第00000号	原因 平成24年10月22日保証委託契約に 基づく求償債権平成24年11月20日設定  債権額 金5,000万円 債務者 山田太郎 抵当権者 ABCD保証株式会社

② お尋ねで納税者から確認している

お買いになった資産の買入価額などについてのお尋ね  
(不動産等用) 番号 K

※ 既に回答がお済みの方は、各項目の記入は不要ですが、備考欄にその旨をご記入の上、ご返送ください。

項目	職業事項	年 齢	住 所
1 納税者	会社員	37	××市〇〇町〇〇-〇〇
2 配偶者			氏名 鈴木花子 婚姻 妻
3 買入れた資産の買入れた年の前年の所得	所得の種類 (〇で囲む)	年 間 収 入 金 額 (千円)	氏 名
	給与所得	9,000	鈴木花子
	雑所得	9,000	会社員
	所得割率		年 齢 35
			持分割合 10/52
3 買入れた資産の所在地	××市〇〇町〇〇番〇〇号	地 区	土地 3,801 × 16/2075 m <sup>2</sup>
	同上	建 物	居 宅 76.69 m <sup>2</sup>
4 買入れた資産の買主の住所	××区〇〇町〇〇〇	氏 名 (実名)	丙山 三郎
			あなたとの関係 なし
買入れた時期	契約 〇年 5月 10日 (登記 〇年 8月 15日)		
買入価額	50,000,000円	売買契約書の記載の有無	住所 同上
4 費用	登記費用 393,200円	仲介手数料 1,606,800円	
5 支払戻り金	金額 5,000,000円	預貯金等の機関	預入先 〇〇銀行〇支店
	金額 1,800,000円		氏名 鈴木太郎 本人
6 借入から	金額 15,000,000円	借入先	住宅金融支援機構
	金額 5,000,000円	借入先	〇〇信金××支店
7 売却	売却年月日	金額	売却先
	〇4/10	10,000,000円	鈴木太郎 △△市〇〇町 土地 210坪
	〇8/10	10,000,000円	××市〇〇町 鈴木一郎 父
	〇8/10	5,000,000円	〇〇市〇〇村 林和夫 妻父
その他	金額	備考	
	200,000円	贈与・買手・預金 〇	その他 ( )
合計	52,000,000円		

平成 〇年 〇月 〇日  
以上とおり返します。 7月分 氏名 鈴木太郎  
住所 ××市〇〇町〇〇番××号 電話 ××(×××) ××××  
作成税理士 氏名 電話 ( )

## 2. 持分と贈与税

### 《贈与契約書と贈与税申告書》

『贈与』と認めもらうには、主に以下に注意してください。

1. 契約書を贈与の都度作成
2. 振込で贈与者の名前を記録
3. 110万円超は忘れずに申告(※)
4. 通帳は受贈者が自分で管理・保管
5. 通帳の印は相続人固有のもの
6. 受贈者の使用実績あり

※上記は目安です。贈与として認められるかどうかを保証するものではありません。

**贈与契約書**

贈与者 **多摩 太郎 (甲)** と 受贈者 **青葉 花子 (乙)**  
との間で下記のとおり贈与契約を締結した。

第一条 甲は、その所有する下記の財産を乙に贈与するものとし、乙はこれを受諾した。  
(物件の表示) **金 1,110,000 円**

第二条 甲は当該財産を平成 26 年 11 月 25 日までに乙に引き渡すこととする。  
上記契約の証として本書を作成し、保有する。

平成 26 年 11 月 24 日

甲 (住所) 横浜市西区〇〇1-2-3  
(氏名) 多摩 太郎 印

乙 (住所) 横浜市都筑区〇〇3-2-1  
(氏名) 青葉 花子 印

平成 26 年分贈与税の申告書 (F 4 7 2 3)

納税義務者 (個人) 多摩 太郎 (甲)

受贈者 (個人) 青葉 花子 (乙)

贈与財産の表示 (物件の表示) 現金 1,110,000 円

贈与税額 111,000 円

納税額 111,000 円

納税期日 平成 26 年 12 月 31 日

申告書作成日 平成 26 年 11 月 24 日

申告書作成場所 横浜市西区〇〇1-2-3

申告書作成者 多摩 太郎

申告書作成者印 多摩 太郎 印

受贈者印 青葉 花子 印

贈与税額 111,000 円

納税額 111,000 円

納税期日 平成 26 年 12 月 31 日

申告書作成日 平成 26 年 11 月 24 日

申告書作成場所 横浜市西区〇〇1-2-3

申告書作成者 多摩 太郎

申告書作成者印 多摩 太郎 印

受贈者印 青葉 花子 印

## 3. 住宅取得等資金の非課税制度

### <<贈与税非課税制度のまとめ>>

	①住宅取得資金の非課税制度	②相続時精算課税制度 (特例)	③相続時精算課税制度 (一般)	チェック
贈与者	父母・祖父母 (年齢制限なし)	父母、祖父母 (年齢制限なし)	父母、祖父母 (60歳以上)	
受贈者	20歳以上の子、孫	20歳以上の子、孫	20歳以上の子、孫	
贈与財産	住宅購入に充てるための金銭部分が非課税(諸費用はダメ) (それ以外の贈与部分は基礎控除や特別控除に充当)		制限なし	
引渡・ 居住要件	贈与の翌年3月15日までに住宅の引渡を受け、同日までに自宅として居住または居住することが確実と見込まれること		なし	
物件の要件	新築物件の場合 ・床面積(登記簿面積)50㎡以上240㎡以下(②の特例は上限なし) ・店舗併用住宅の場合1/2以上が居住用		なし	
所得制限	受贈者の所得金額が2,000万円以下	なし	なし	
申告	税金が発生しなくても贈与の翌年3月15日までに贈与税の申告を行わなければならない			

※年齢はすべて贈与の年1月1日時点における年齢で判定

※①②については、贈与と物件引き渡しの時期によって、適用の有無が変わること、手付金に充当できるかどうかが変わることの2点に注意してください。

※①②の適用期限は、平成31年6月30日までとなります。

# ありがとうございました。

## 相続税・所得税・法人税対策を別の視点から見直してみませんか？

- 賃貸経営に特化した税理士が、次世代への承継に向けて資産形成の見直しのお手伝いをします
- 税金相談では下記の方がご相談できます。
  - アパート経営をされている大家さんで法人化などの税金対策を考えられている方
  - 相続税の基礎控除縮小により相続対策を考えられている方
  - 相続が発生し相続税の申告が必要な方
  - 現在の不動産所得の申告に不安のある方
  - 老後の生活対策として住まいの買換えを検討されている方など
  - 実家や相続した不動産を売却されて負担する税金が気になっている方
- 不動産税務・相続の最前線で数多くの経験を積んだプロの税理士が、相談員として対応いたします。
- 税理士法人スマートシンクでは毎日税金相談を行っています。



〒163-0023

東京都新宿区西新宿1-1-6 12SHINJUKU1004

TEL:03-6300-9501 / FAX:03-6300-9502

URL:<https://smtt.co.jp/>

MAIL:[kikuchi@smtt.co.jp](mailto:kikuchi@smtt.co.jp)

