

5分でわかるマイホームの税金シリーズ

Ⅱ. マイホームの税金（取得編）

不動産取得税と印紙税



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



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）

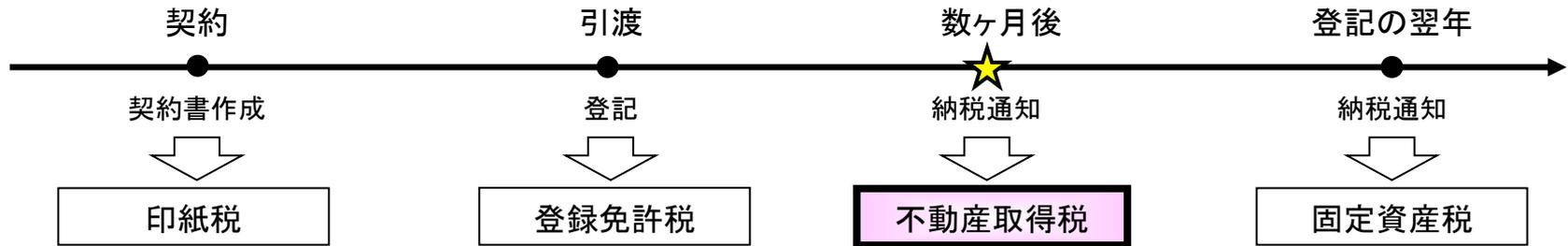
- ・ 所得税
- ・ 住民税

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. 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6ヶ月～1年半くらいの間に納税通知書が送付されてきます。



| | | | | | | | | | |
|----|-------|--------|---|----------|---|-----|----|----|----|
| 原則 | 宅地 | 不動産取得税 | = | 固定資産税評価額 | × | 1/2 | × | 3% | ※1 |
| | 住宅用家屋 | 不動産取得税 | = | 固定資産税評価額 | × | 3% | ※1 | | |

新築住宅及びその敷地の税額軽減



- ①住宅であること
- ②課税床面積が50㎡以上(※2)240㎡以下であること

| | | | | | | | | | | | |
|----|---|--------|---|----------|----------|-----|---------|----|----|----|-----|
| 特例 | 宅地 | 不動産取得税 | = | 固定資産税評価額 | × | 1/2 | × | 3% | ※1 | - | 控除額 |
| | $\text{控除額(最低45,000円)} = \text{土地1㎡当たりの固定資産税評価額} \times 1/2 \times (\text{課税床面積} \times 2(200\text{㎡限度})) \times 3\%$ | | | | | | | | | | |
| | 住宅用家屋 | 不動産取得税 | = | (| 固定資産税評価額 | - | 1,200万円 |) | × | 3% | ※1 |

※税率の3%、土地の課税標準1/2、住宅用控除額などは税制改正期限に注意※

2. 不動産取得税の軽減措置

(1) 家屋の不動産取得税

$$\text{家屋} \quad (\text{固定資産税評価額} - \text{一定の控除額}) \times 3\%$$

※税率の3%は、令和6年3月31日までの適用

① 控除額の計算

| 区 分 | | | |
|------|-----------|-----------|---------------------|
| 新築住宅 | 認定長期優良住宅 | 1,300万円 | 令和4年3月31日までに取得 |
| | 上記以外 | 1,200万円 | |
| 既存住宅 | 木造築20年以内 | 最大1,200万円 | 経過年数により 特例金額が異なる |
| | 鉄筋等築25年以内 | | |
| | 新耐震基準適応 | | |

(イ) 床面積要件 50㎡以上240㎡以下(1戸建て以外の賃貸住宅は40㎡以上240㎡以下)

(ロ) 申告要件 都道府県の条例に定めるところにより申告

② 居住用超高層建築物の課税標準

$$\text{一棟の評価額} \times \frac{\text{各住戸の専有床面積}}{\text{一棟の補正後専有床面積の合計}}$$

(2) 土地の不動産取得税

土地 固定資産税評価額 × 1/2 × 3% - 一定の**控除額**

※課税標準1/2、税率の3%は、令和6年3月31日までの適用

①控除額の計算

次の(イ)、(ロ)のうちいずれか高い金額

(イ) 150万円 × 3%

(ロ) 宅地課税標準額(固定資産税評価額 × 1/2)

÷ 土地地積 × (家屋床面積 × 2 (最大200㎡)) × 3%



(a) 土地取得前1年以内、土地取得後3年以内(令和4年4月1日以後に取得した場合は2年以内に一定の住宅新築した場合が適用対象になります。

(b) 土地取得前1年以内、土地取得後1年以内に自己居住用の一定の既存住宅を取得した場合が適用対象となります。

(c) 一定期間内に申告をした場合に限りです。

| 不動産取得税の軽減措置 | |
|---|---------------------------|
| 改正前 | 改正後 |
| ①宅地の課税標準を2分の1とする軽減 ②住宅及び土地に対する税率を3%にする軽減 | 令和6年3月31日まで |
| ③土地の軽減について、土地取得後住宅新築までの年数を3年(本則2年)にする特例 ④新築認定長期優良住宅の控除額を1,300万円にする特例 | 現行のまま2年間延長 令和4年3月31日まで |

耐震改修を行った既存家屋の敷地に対する不動産取得税の減額

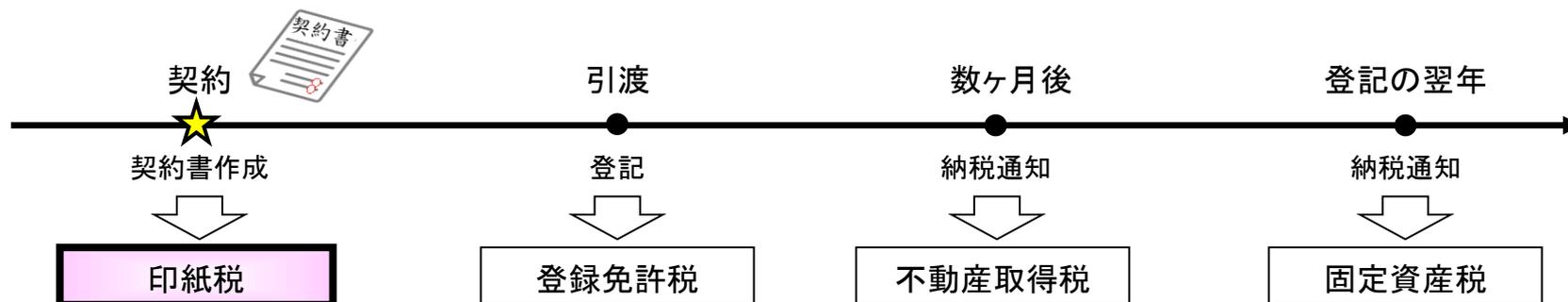
新耐震基準に適合しない中古住宅を購入し、入居前に新耐震基準に適合させるための改修を行った住宅の敷地について、住宅と同様に減額

宅建業者が取得した既存住宅の敷地に対する不動産取得税の減額措置

宅建業者が取得した既存住宅に対して一定の増改築をして、取得日から2年以内に耐震基準に適合するものとして個人に販売し、その自己居住用となった場合に、その宅建業者が取得した既存住宅のうち一定のもの敷地について、新築住宅の場合と同様に減額(令和5年3月31日までに取得した土地)

1. 印紙税

不動産の売買契約書は、印紙税の課税文書に該当します。
契約書の記載金額に応じた所定の印紙を契約書に貼付し消印をします。



不動産売買契約書の印紙税額(一部抜粋)

| 記載金額 | 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 |

※上記税額は、平成30年3月31日までの軽減税額です。

【設例】

◎7,000万円の所有権マンションを
購入した場合

⇒ 印紙税額**30,000円**

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

