

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)

# 登録免許税



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）

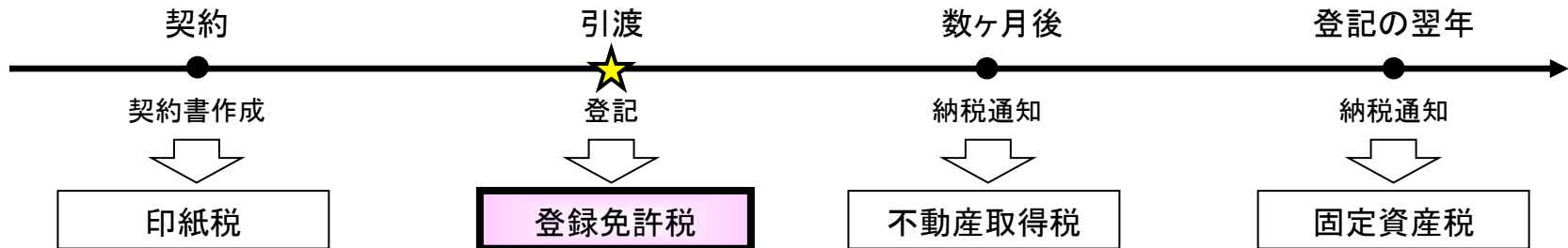
- ・ 所得税
- ・ 住民税

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. 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 **所有権の保存登記や移転登記** 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、別途、司法書士への手数料が必要となります。



### 登録免許税

<div style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px 5px; font-size: small;">新築建物</div>	○ 所有権保存登記		登録免許税	=	法務局の 認定価格	×	0.15% (軽減税率)						
※ 建物保存登記の税率													
<table border="1" style="border-collapse: collapse; font-size: x-small;"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;"></th> <th style="width: 10%;">原則</th> <th style="width: 10%;">特例</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">税率</td> <td style="text-align: center;">0.40%</td> <td style="text-align: center;">0.15%</td> </tr> </tbody> </table>									原則	特例	税率	0.40%	0.15%
	原則	特例											
税率	0.40%	0.15%											
<div style="background-color: #e0f2f1; padding: 2px 5px; font-size: small;">土地</div>	○ 所有権移転登記		登録免許税	=	固定資産税評価額	×	1.5% (軽減税率)						
※ 特例0.15%は、R4年3月31日まで。													

2. 登録免許税の軽減措置

延長 登録免許税の軽減措置	
現行制度(令和2年3月31日まで)	令和2年4月1日以降
①土地の売買による所有権移転登記に係る税率を15/1000にする特例 ②住宅用家屋の所有権保存登記に係る税率を1.5/1000にする特例 ③住宅用家屋の移転登記を3/1000にする特例 ④住宅取得資金の貸付等に係る抵当権の設定登記に係る税率を1/1000にする特例	①は令和3年3月31日までの特例 ②、③、④は中古住宅の範囲(注)を見直し2年間延長(令和4年3月31日まで) (注)既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅

登録免許税の軽減措置	
現行制度(令和3年3月31日まで)	令和3年4月1日～令和4年3月31日
①土地の売買による所有権移転登記に係る税率を <u>15/1000</u> にする特例	<u>1年間延長</u>

## 3. 不動産の取得費になるもの

不動産の持分を決める際の取得費に含まれるものは次表のとおりです。

取得費となるもの		取得費にならないもの
土地	建物	
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 購入代金</li> <li>● 購入した土地上の古家の建物代金、取壊費用</li> <li>● 整地・埋め立て・地盛り・下水道・よう壁工事費等</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 建築費または購入代金 (工事代金・設計料・工事確認申請料など)</li> <li>● 設計変更費用</li> <li>● 増改築リフォーム費用</li> <li>● 建物に付属する設備</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 借入に際して要する次の費用で使用開始日以降の期間に対応するもの                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・借入金金利</li> <li>・ローン保証料</li> <li>・団体信用生命保険料</li> </ul> </li> <li>● つなぎローン事務手数料及び利息</li> <li>● 火災保険料</li> <li>● インターネット加入料・CATV使用料</li> <li>● 管理準備金・管理費・修繕積立金・町会費</li> <li>● 家電製品、家具、カーテン代等</li> <li>● 引っ越し代</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>● 購入のための仲介手数料</li> <li>● 売買契約書等の印紙代</li> <li>● 登録免許税・登記手数料</li> <li>● 不動産取得税</li> <li>● 固定資産税等の精算金</li> <li>● ローン事務手数料</li> <li>● 借入金契約書印紙代</li> <li>● 抵当権設定の登記費用</li> <li>● ローン保証事務手数料 など</li> </ul>		

# I.登録免許税とは

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、備考欄にその旨を記入の上、ご返送ください。

項目	照会事項	回答事項
1	職業 あなた の 資産を 買入れた 年の 前年の 所得	会社員 年齢 35歳 年間収入金額 6,000千円 年間所得金額 4,760千円 共有者の職業 会社員 年齢 30歳 持分割合 70分a4
2	住所	新宿区西新宿 1-111-10
3	土地	土地 宅地 64㎡ 建物 居宅 77㎡
4	買入価額	68,000,000円 登記費用 320,000円 仲介手数料 0円 支払項目 168,000円
5	借入金	借入先 新宿区西新宿 7-7-7 借入先名 鈴木太郎 (本人)
6	売却	売却年月日 2009/10/15 金額 40,000,000円 売却資産の名義人 鈴木一郎 所在地 大阪市大阪1-2 種類 父 数量 有 受贈年月日 2009/10/15 金額 40,000,000円 氏名 鈴木一郎 住所 大阪市大阪1-2 種類 父 数量 有 その他から 1,000,000円 給与 賞与 手持現金 その他
備考	平成 年 月 日に 税務署に回答済み	

以上のお尋ねに回答します。 2010年7月1日

住所 新宿区西新宿 1-111-10 フリガナ スズキ タロウ  
氏名 鈴木太郎 (電話) 03-32xx-0111

作成税理士 氏名 東京 四郎 電話 03-33xx-33xx

マイホームを購入して数ヶ月後に税務署から『お買いになった資産の買入価額などについてのお尋ね』(以下『お尋ね』)が送られて来ました。記入して返送しなければならないようです。

① どのような人に送られてくるのでしょうか？

公表されていない。その他、売却した人や海外送金等があった場合のお尋ねもあります。

② 不動産を購入した人全員に送られてくるのでしょうか？

全員では無い。送られてこない人もいます。

③ 『お尋ね』にはどのような目的があるのでしょうか？

- ・持分が間違っていないかどうか、
- ・親族間で金銭の貸借があるかどうか、
- ・贈与があった場合に贈与税の申告をしているかどうか等の確認のため。

※親子間借入等をした人には5～6年後にまた調査票が来ることもあります。

# 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)

