

税制
チェックポイント

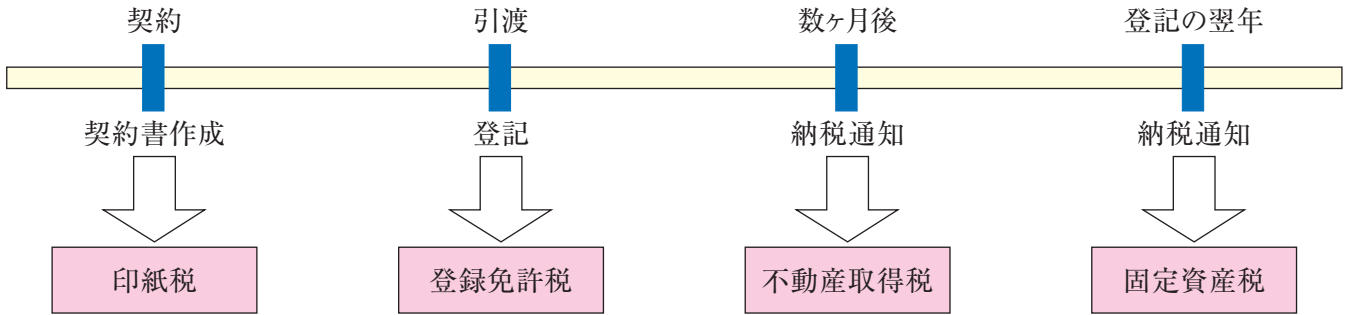
購入時・購入後の税金

新築戸建ての場合

不動産に関わる税金とは？

住宅用不動産購入時には、様々な軽減が受けられます。

—タイムスケジュール—



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)

| 2014年4月1日～2024年3月31日 | | |
|----------------------|-----------|---------|
| 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。

新築建物

○所有権保存登記



$$\text{登録免許税} = \text{法務局の認定価格} \times \text{※1 税率}$$

土地

○所有権移転登記



$$\text{登録免許税} = \text{固定資産税評価額} \times \text{※2 税率}$$

抵当権設定登記



$$\text{登録免許税} = \text{債権金額} \times \text{※3 税率}$$

※1 建物保存登記の税率

| | 原則 | 住宅用建物の軽減 (2024年3月31日まで) | 認定長期優良住宅 (2024年3月31日まで) |
|----|------|---|----------------------------|
| 税率 | 0.4% | 0.15% (要件) ①自己居住用の住宅 ②新築又は取得後1年以内の登記 ③登記床面積が50㎡以上 | 0.1% |

※2 土地所有権移転登記の税率

| | 登記日 | |
|----|------------------|-----------------|
| | 2026年 3月31日まで | 2026年 4月1日以降 |
| 税率 | 1.5% | 2% |

※3 抵当権設定登記の税率

| | 原則 | 住宅用建物の軽減 (2024年3月31日まで) |
|----|------|--|
| 税率 | 0.4% | 0.1% (要件) ①自己居住用の住宅 ②新築又は取得後1年以内の登記 ③登記床面積が50㎡以上 |

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 × 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^{※1} × 3%^{※1} - 控除額

控除額(最低45,000円) = 土地1㎡当たりの固定資産税評価額 × 1/2^{※1} × (課税床面積 × 2 (200㎡限度)) × 3%^{※1}

住宅用家屋 不動産取得税 = (固定資産税評価額 - 1,200万円^{※2}) × 3%^{※1}

※1 2024年3月31日までの取得の場合

※2 認定長期優良住宅の場合は、1,300万円(2024年3月31日までの特例)となりますが、都税・県税事務所へ申告が必要となります。

固定資産税

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。

原則

固定資産税 = 固定資産税評価額(A) × 1.4% (標準税率)

都市計画税 = 固定資産税評価額(B) × 0.3% (制限税率)

200㎡以下の住宅用地の場合、(A)は「固定資産税評価額×1/6」、(B)は「固定資産税評価額×1/3」となります。

新築住宅の固定資産税の軽減
(2024年3月31日までに新築された場合)

- ①課税床面積の1/2以上が居住用であること
- ②課税床面積が50㎡以上280㎡以下であること
- ③土砂災害特別警戒区域等における一定の住宅を除く

特例

建物 一般住宅
固定資産税が1/2となります。(新築後*3年間、1戸あたり課税床面積120㎡までの部分)

* 認定長期優良住宅の場合は 新築後5年間(2024年12月31日まで)となりますが、都税・県税事務所へ申告が必要となります。

固定資産税 課税のイメージ

| | 購入年 | 2年目 | 3年目 | 4年目 | 5年目 | 6年目 | 7年目 | |
|---------|------|------|------|------|------|------|------|--|
| | | 所有 | | | | | | |
| 土地固定資産税 | 60万円 | 10万円 | 10万円 | 10万円 | 10万円 | 10万円 | 10万円 | |
| 建物固定資産税 | | 10万円 | 10万円 | 10万円 | 20万円 | 20万円 | 20万円 | |

購入年の固定資産税等は売主との間で日割り計算により精算します。

※不動産取得税及び固定資産税は、上記記載内容が基本的な取扱いとなりますが、地方税であるため物件所在地の各自治体で取扱いが異なる場合もあります。そのため、各自治体への確認も必要となります。