

財務 VOL.36

実にややこしい...「不動産」に関わる税金

不動産を取引する場合には必ず税金がついてまわり、購入や売却を考える際には重要な検討材料になります。

今回は、「取得」「保有」「売却」に関わる税金について解説いたします。

不動産の取得時に関わる税金

(1) 登録免許税

取得した「土地」や「建物」を登記する際には、国に登録免許税を納めます。登記の種類ごとに**固定資産税評価額(※)**に下表の税率を掛けた金額が課せられます。銀行又は郵便局で納付し、領収証書を登記の申請書に貼りつけますが、**司法書士に登記を依頼される場合には報酬と同時に支払うことが多いです。**

土地	売買		相続		贈与	
	新築	売買	相続	贈与	新築	贈与
	0.4%	2%	0.4%	2%	2%	2%

注) 売買で取得した「土地」の税率は、平成24年3月31日までは1.3%に、平成25年3月31日までは1.5%に軽減されます。また平成25年3月31日までに売買で取得した「居住用建物」の税率は、自己の居住用で取得後1年以内の登記であること等の所定の条件を満たせば、新築住宅では0.15%、売買では0.3%に軽減されます。

(※) 固定資産税評価額

固定資産税に加えて、登録免許税・不動産取得税もこの評価額に基づいて税額が計算されます。「土地」は公示価格の約70%を基準として評価され、「建物」は建築費用(再建築価額)のおよそ50~70%程度で評価されます。

(2) 不動産取得税

不動産を取得した際に都道府県に納める地方税で、**取得後半年~1年半くらいの間に届く「納税通知書」を使用して金融機関で納付**します。

不動産の固定資産税評価額に対して下表の税率で課せられますが、平成24年3月31日までに取得した住宅用の土地は固定資産税評価額の2分の1に軽減されます。また、新築住宅の場合には最高1,200万円を固定資産税評価額から控除する、といった軽減措置が都道府県ごとに定められています。

	土地	建物	
		住宅	住宅以外
平成24年3月31日まで	3%	3%	4%
平成24年4月1日以降	4%	4%	4%

不動産の保有に関わる税金

土地・建物を保有している場合、固定資産税評価額に対し

て1.4%の固定資産税を市町村に納付します。保有地が市街化区域内の場合には、同時に都市計画税を納付します。

納税は、1月1日の保有状況に基づき、5月頃に市町村から届く納税通知書によって、一括、もしくは年4回に分けて納付します。**1月以降に不動産を手放したとしても納税義務を免れるものではありません**が、一般的には、売買の際に引渡日以降の税金が買主から売買代金とは別に日割りで精算されます。

住宅用土地には税額が軽減される特例があり、200㎡以下の部分については6分の1に、それを超える部分は3分の1になります。

都市計画税は、土地・建物に対して、固定資産税評価額の0.3%を上限に課税がなされます。また、固定資産税と同様に軽減の特例があり、住宅用土地は200㎡以下の部分が3分の1に、それを超える部分が3分の2になります。

不動産の売却時に関わる税金

不動産を売却する際には、譲渡所得に対して所得税・住民税が課せられます。売却の翌年に他の所得と合わせて確定申告しますが、**給与・事業等の所得とは分けて、不動産の譲渡所得のみで税額が計算されます**。譲渡損が発生した場合でも、他の所得から差し引くことはできません(マイホームの譲渡損を他の所得と相殺できる特例は平成23年12月31日に終了)。

税額は、不動産の譲渡所得に対して、**譲渡した年の1月1日現在で所有期間が5年を超える場合には所得税15%・住民税5%、5年以下の場合には所得税30%・住民税9%**が課せられます。譲渡所得は、譲渡価額から取得費、譲渡費用、特別控除額(一定の場合)を差し引いて計算しますが、建物は所有期間中の減価償却費相当額(減価償却累計額)を控除します。

なお、「一定の場合に認められる特別控除額」ですが、**マイホームを売却した際には、課税譲渡所得の計算において最高3,000万円が控除**されます。

適用条件は、①自分が住んでいる建物を売るか、建物とともにその敷地を売ること(以前に住んでいた建物や敷地の場合には、住まなくなった日から3年目の年の12月31日までに売ること)、②売手と買手が、親子や夫婦といった直系血族、生計を一にする親族等でないこと、③売った年の前年、前々年にこの特例を受けていないこと等です。

さらに、これらの条件を満たしつつ、**所有期間が10年を超えていれば、6,000万円以下の売却益に対する税率が、所得税は10%、住民税は4%に軽減**されます(なお6,000万円超の場合には、所得税15%・住民税5%)。

以上、ご説明致しましたうち、**登録免許税は取得時に納付致しますが、不動産取得税、所得税、住民税は、取得・売却より長期間経過してから納付致しますので、ご注意下さい。**