

LOAN ADVICE

4-1

住宅にかかる税金

学習のポイント

- ・住宅取得の際には、建築費、購入費用以外に税金がかかることを理解する。
- ・住宅取得時だけでなく、住宅ローン利用時、住宅取得後継続してかかる税金についても把握する。

■住宅取得時・住宅ローンの抵当権設定時にかかる税金

建物を建築する場合には工事請負契約書、購入する場合には売買契約書作成の際に**印紙税**が発生し、契約書の記載金額に応じた印紙を貼付、消印して納める。

土地・建物の取引形態が仲介（媒介）の場合、不動産会社に対し仲介手数料が発生し、契約時に半額、残金支払時に残りの半額を支払うケースが多く、この仲介手数料に対して**消費税**がかかる。

住宅ローン契約時には、住宅ローン契約書に**印紙税**がかかる。

土地・建物の取得時には、その権利を明らかにするため、所有権の保存登記、移転登記による**登録免許税**が発生する。また、工事請負契約代金および購入価額のうち建物に対する金額には、消費税が課税される。

住宅ローンの抵当権設定登記にも**登録免許税**が発生する。

土地・建物の取得（増改築を含む）後、入居の約半年後に、不動産取得税の納税通知書が郵送され、**不動産取得税**を納付する。不動産取得税の特例措置を受けるためには申告が必要（各都道府県により異なる）となる。相続による取得の場合は、課税されない。

■住宅取得後継続してかかる税金

毎年1月1日現在、土地や建物を所有している場合には**固定資産税**、原則として都市計画法に定める市街化区域内の土地や建物に対しては、**都市計画税**が併せて課税される。その年の途中で土地や建物を取得した場合には、その翌年から課税される。

納期前に市区町村から納税通知書が郵送され、例えば、東京都23区内の場合、6月、9月、12月、翌年2月の4期に分けて納付する。市区町村により税率が異なる場合や減免措置を設けている場合がある。

ここに注意

税理士でない住宅ローンアドバイザーは、顧客から税金の質問を受けた場合、一般的な税法の解説および具体的な数値を離れた事例の説明にとどめて、税務署や税理士を案内することが大切である。個別具体的に税務相談を行うと税理士法に抵触する場合がある。

税金の発生時期と計算方法

●売買・請負契約時

印紙税 (国税)	契約書記載金額による *工事請負契約書および売買契約書には税額軽減あり (4-2 参照)
消費税 (国税+地方消費税)	仲介手数料* × 1/2 × 10% (消費税の税率) = 消費税額 *仲介手数料=取引物件価格×3%+6万円を上限とする *ここでは、仲介手数料の1/2を契約時と取得時にそれぞれ支払うケースとしている

●取得時

登録免許税 (国税)	所有権の保存登記 固定資産税評価額 × $\begin{cases} \text{土地}0.4\% \\ \text{家屋}0.4\% \text{ (軽減税率}0.15\%) \end{cases}$ 所有権の移転登記(売買) 固定資産税評価額 × $\begin{cases} \text{土地}2.0\% \text{ (軽減税率}1.5\%) \\ \text{家屋}2.0\% \text{ (軽減税率}0.3\%) \end{cases}$ *家屋には軽減税率の適用要件あり (4-2 参照)
消費税 (国税+地方消費税)	建築工事請負代金または購入価格のうち家屋分の代金 × 10% (消費税の税率) 仲介手数料 × 1/2 × 10% (消費税の税率) *個人間売買には消費税は課税されない

●住宅ローンの抵当権設定時

印紙税 (国税)	契約書記載金額による (4-2 参照)
登録免許税 (国税)	債権金額 × 0.4% (家屋の軽減税率0.1%) *家屋には軽減税率の適用要件あり (4-2 参照)

●入居後

不動産取得税 (道府県税)	建物：固定資産税評価額 × 3% 宅地：固定資産税評価額 × 1/2 * × 3% *2027年3月31日までに取得した土地については、固定資産税評価額の1/2となる *特例措置あり (4-10 参照)
------------------	---

●入居後（毎年）

固定資産税 (市町村税)	建物：固定資産税評価額 × 1.4% 土地：固定資産税評価額 × 1.4% *特例措置あり (4-10 参照)
都市計画税 (市町村税)	建物：固定資産税評価額 × 0.3% 土地：固定資産税評価額 × 0.3% *特例措置あり (4-10 参照) (税率は市区町村により異なる)

知っ得情報

災害ハザードエリアから安全な区域に施設または住宅を移転する場合に、移転先として取得する土地建物に係る登録免許税、不動産取得税に特例措置がある。