

居住用財産 取得編 ～印紙税・登録免許税～

今回は、居住用財産を取得した場合について住宅ローン控除以外の特典を見ていきましょう。



(1) 印紙税

印紙税というとなじみは薄いかもしれませんが、切手によく似た収入印紙のことです。領収書などに貼ってありますね。今回は印紙税がメインではないので細かい説明は省きますが、印紙税はなかなか難解な税金です。税務調査においても『印紙税を正確に理解している税理士はほとんどいない』と調査官にちくりと言われたこともあります。

それはさておき、不動産を売買するときには契約書に収入印紙を貼付しなければなりません。もちろん、貼っていないくても契約自体は有効です。平成 25 年 3 月ま

契約書に記載された金額	原則	少しお得
1,000万円超 5,000万円以下	20,000	15,000
5,000万円超 1億円以下	60,000	45,000
1億円超 5億円以下	100,000	80,000
5億円超 10億円以下	200,000	180,000
10億円超 50億円以下	400,000	360,000
50億円超	600,000	540,000

で作成した契約書に貼付する印紙代は、右図のようにほんの少しだけお得になります（なお、50 億円という区分が表す通り、この軽減税額が適用されるのは居住用不動産に限った話ではありません）。

税務署にばれなければ印紙を貼らなくてもいいかって？住宅ローンの添付書類として売買契約書や請負契約書の写しを提出することが要件となっていますので、ばれます。きちんと貼りましょう。

(2) 登録免許税

取得した不動産を登記するときに支払わなければならない税金が登録免許税です。登記申請書に収入印紙を貼付する形で納付しますが、通常は司法書士さんがやってくれるので、司法書士さんの請求書の明細に記載されていることが多いと思います。

①不動産の移転登記

不動産を売買により取得した場合には、持ち主が新しく変わったという所有権の移転登記をします。この場合、原則は不動産の価額等×2%ですが、土地・家屋について時限的に次の軽減が設けられています。

A 土地

平成 24 年 3 月 31 日までは 1.3%、平成 24 年 4 月 1 日から平成 25 年 3 月 31 日までは 1.5%に軽減されます。なお、土地については、居住用か否かに関係なく軽減の適用があります。

B 建物

建物のうち、平成 25 年 3 月 31 日までに個人が取得する一定の居住用家屋に限って 0.3%に軽減されます。



②不動産の保存登記

新たに家屋を新築した場合には、所有権の保存登記を行います。原則は不動産の価額等×0.4%ですが、個人が取得する一定の居住用家屋について、平成 25 年 3 月 31 日までは 0.15%に軽減されます。

ところで「不動産の価額等」ですが、売買の場合は固定資産台帳に登録されている土地や建物の価格（固定資産税評価額。都税事務所や各市町村役場が管理）となります。しかし、新築の場合はまだ固定資産台帳に載っていません。この場合は、建物の種類（用途）と構造ごとに決められた「新築建物課税標準価格認定基準表」なるものがあり、これに従って不動産の価額等を決めることとなります。例えば、木造住宅は 68,000 円/㎡、軽量鉄骨造住宅は 70,000 円/㎡（平成 23 年度：東京法務局管内）と規定されていますので、木造建築の住宅 100 ㎡を新築した場合の不動産の価額等は、68,000 円×100 ㎡=680 万円となります。

シンスケ『この間大阪で競売物件をかうて税金は安くなったけど、表に出せない金がたくさんかかってもうたわ』