

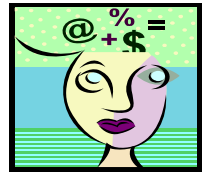
居住用財産 取得編 ～不動産取得税～

前回、印紙税と登録免許税の軽減について見ましたので、今回は不動産取得税の軽減について見ていきます。

(3) 不動産取得税

1 不動産取得税は登記しなくても課税されます！

不動産を購入又は新築して取得した場合には、不動産取得税がかかります。不動産取得税は地方税（都税事務所・県税事務所が管轄）扱いです。不動産登記をする、しないに関わらず支払わなければなりません。不動産取得税逃れのために登記をしなくても、たぶん・・・ばれて通知が来ます。



2 不動産等の価額と税率に特典・・・さらに税額にも？

不動産取得税の計算は、

$$\text{取得した不動産の価額 (A)} \times \text{税率 4\% (B)} = \text{不動産取得税の税額 (C)}$$

で求めるのですが、この (A)・(B) 及び (C) についてそれぞれ特典があります。一部の特典については税制改正の都度、延長されていますが、一応期限が設けられているので注意が必要です。

(A) 取得した不動産の価額の特典

- ★平成 24 年 3 月 31 日までの土地の取得・・・不動産の価額を 1/2 にできます（住宅用に限りません）
 - ★住宅用建物の取得・・・不動産の価額から 1,200 万円を控除できます（取得の期限はありません）
- なお、不動産の価額は固定資産税評価額で、時価（購入金額）ではありません。

(B) 税率の特典

- ★平成 24 年 3 月 31 日までに取得した住宅用の土地・建物について、4%が3%になります

(C) 税額自体から控除される軽減額

- ★住宅用土地で一定の要件を満たせば、さらに次の①と②の大きい方を税額から控除できます

- ① 45,000 円
- ② 1 m²当たりの土地の価額（※） × 住宅の床面積の2倍（ただし200 m²が限度） × 3%
（※）平成 24 年 3 月 31 日までは (A) との整合性をとるために 1/2 をかけます

〔具体例〕ワガメは、平成 23 年 8 月に土地付き住宅を取得しました。土地の面積は 150 m²で、住宅の床面積は 120 m²です。なお、不動産の価格は、土地が 6,000 万円で家屋が 1,400 万円でした。不動産取得税はいくらでしょうか？

〔計算〕家屋 (1,400 万円 - 1,200 万円) × 3% = 6 万円 ∴ 家屋分として 6 万円

土地 ① 本来の税額 (6,000 万円 × 1/2) × 3% = 90 万円・・・高い! ?

② 土地の単価 6,000 万円 ÷ 150 m² = 40 万円

③ 家屋の床面積 120 m² × 2 = 240 m² > 200 m² ∴ 200 m²

④ 軽減額 (40 万円 × 1/2) × 200 m² × 3% = 120 万円

⑤ 納税額 90 万円 - 120 万円 < 0 ∴ 土地については 0

なお、この不動産取得税は相続で取得した場合にはかかりませんが、贈与により取得した場合には課税されます。例えば、贈与税の配偶者控除 (NO41 参照) を利用して贈与税は 0 円で持ち分を移転しても不動産取得税はかかるので注意が必要です (もちろん登記すれば登録免許税もかかります)。

