
不動産を購入したときの税金



契約をするとき

契約書に貼る印紙税

不動産取引で取り交わす契約書は、印紙税の対象となります。具体的には、不動産の売買契約書や建物の建築請負契約書、土地賃貸借契約書、ローン借入時の金銭消費貸借契約書等がこれに当たります。

印紙税の額は、契約書に記載された金額によって決定されます。原則として、収入印紙を課税文書となる契約書に貼付し、消印をすることで印紙税の納付を行います。同じ契約書を複数作った場合は、1通ごとに印紙を貼る必要があります。

印紙税額の一覧表

契約金額	不動産売買契約書		工事請負契約書		金銭消費貸借契約書
	H26.4.1～ H30.3.31	H30.4.1～ (原則)	H26.4.1～ H30.3.31	H30.4.1～ (原則)	
1万円未満	非課税	非課税	非課税	非課税	非課税
10万円以下	200円	200円	200円	200円	200円
50万円以下	200円	400円			400円
100万円以下	500円	1,000円			1,000円
200万円以下	1,000円	2,000円			400円
300万円以下			500円	1,000円	
500万円以下			1,000円	2,000円	
1,000万円以下	5,000円	10,000円	5,000円	10,000円	10,000円
5,000万円以下	10,000円	20,000円	10,000円	20,000円	20,000円
1億円以下	30,000円	60,000円	30,000円	60,000円	60,000円
5億円以下	60,000円	100,000円	60,000円	100,000円	100,000円
10億円以下	160,000円	200,000円	160,000円	200,000円	200,000円
50億円以下	320,000円	400,000円	320,000円	400,000円	400,000円
50億円超	480,000円	600,000円	480,000円	600,000円	600,000円
記載金額なし	200円	200円	200円	200円	200円

平成26年4月1日から平成30年3月31日までの間に作成される不動産の譲渡に関する契約書及び建築工事の請負に関する契約書に係る印紙税は軽減されています。

消費税

土地の売買については、消費税はかかりません。

しかし、住宅を購入したり建築したりする場合には、原則として消費税が課税されます。平成 26 年 4 月 1 日以降に取引される建物には、譲渡金額の 8%の消費税が課税されています。

消費税額 = 課税標準（建物の代金等） × 税率 8%（国税 6.3% + 地方税 1.7%）

なお、売主が消費者や消費税を納めなくてもよいいわゆる“免税事業者”である場合などは、消費税が課税されるべき取引であってもその価格に消費税は含まれていませんが、買主が消費税を納める“課税事業者”の場合には、支払った対価に消費税が含まれているものとして、仕入税額控除の計算を行います。

消費税が課税となるもの、非課税となるもの

住宅の購入等は消費税の課税取引となりますが、消費税負担を求める上で課税の対象としてなじまないものである点、その他の社会政策的配慮から、課税しない非課税取引が定められています。不動産取引における非課税取引の例としては、以下のものが挙げられます。

消費税が非課税となるもの

土地の購入代金
居住用の地代・家賃
保証金・敷金
住宅ローンの返済利息・保証料
火災保険料・生命保険料

不動産会社に支払う仲介手数料や住宅ローンの事務手数料は、課税標準として消費税が課税されます。

契約をした後

登録免許税

不動産を購入（取得）すると、所有権移転登記や保存登記、抵当権設定登記等の登記をします。この時、登録免許税という国税が課せられます。

登録免許税額 = 課税標準（固定資産評価額や債権額） × 税率

登録免許税の税率

登記などの種類	課税標準	税率	
所有権保存登記	不動産価格	0.4%	
所有権移転登記			
売買等によるもの		2.0%	
相続・法人の合併	不動産価格	0.4%	
贈与・遺贈		2.0%	
共有物分割（現物の分割を除く）		2.0%	
地上権・永小作権・賃借権または採石権の設定・転貸	不動産価格	1.0%	
抵当権の設定、先取特権の保存、質権の設定	債券金額、極度金額 または不動産工事費用の予算金額	0.4%	
地役権の設定登記	承役地の不動産の 個数	1個につき 1,500円	
抵当権、先取特権、質権の移転登記	相続または法人の合併による移転登記	債券金額	0.1%
	その他の原因による移転登記	または極度金額	0.2%
抵当権の順位変更登記	抵当権の件数	1件につき 1,000円	
仮登記			
所有権保存・移転	不動産の個数	1.0%	
その他のもの		本登記の税率の 1/2	
附記登記・登記の更正・変更、抹消	不動産の個数	1件につき 1,000円	

土地に関する軽減税率

平成 24 年 4 月 1 日から平成 29 年 3 月 31 日までの間、土地の売買における所有権移転登記にかかる登録免許税は 1.5% に軽減されています。（原則は 2.0%）

住宅用家屋の軽減税率

床面積が 50 m²以上の個人の住宅用家屋については、以下の要件を満たすことについて住宅所在地の市区町村長の証明を受けた場合に、軽減税率が適用できます。（措法 72 の 2、73、75）

新築住宅の場合

- ・平成 29 年 3 月 31 日までに新築または取得した個人の住宅用家屋であること
- ・床面積（登記簿面積）が 50 m²以上
- ・新築または取得後 1 年以内に登記すること

中古住宅の場合

- ・平成 29 年 3 月 31 日までに取得した個人の住宅用家屋であること
- ・床面積（登記簿面積）が 50 m²以上
- ・取得日時点の建築年数が耐火建築物で 25 年以内、それ以外は 20 年以内であるもの。それを超える場合は、新耐震基準に適合している、住宅瑕疵担保責任保険法人が作成した耐震基準適合証明書がある等、一定の地震安全基準に適合していることが必要です。
- ・取得後 1 年以内に登記すること

登記事項	課税標準	軽減税率
所有権保存登記	家屋の価額	0.15% ()
所有権移転登記	家屋の価額	0.3% ()
抵当権設定登記	債権金額	0.1%

平成 30 年 3 月 31 日までに取得した新築の認定長期優良住宅および認定低炭素住宅については、個人の住宅用家屋である場合に限り、所有権保存登記および所有権移転登記の税率が 0.1%（一戸建の認定長期優良住宅の所有権移転登記については 0.2%）に軽減されます。

特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権移転登記の軽減税率

平成 26 年 4 月 1 日から平成 30 年 3 月 31 日までの間に、個人が宅地建物取引業者が増改築等をした一定の中古住宅用家屋を取得し 1 年以内に登記した場合には、その住宅用家屋の所有権移転登記の税率は 0.1 に軽減されます。（措法 74 の 3）

抵当権の設定登記とは

住宅ローンを組むとき、その住宅を担保とするために抵当権設定登記を行います。これにより、将来、住宅ローンの返済ができなくなった場合に、抵当権者である金融機関はその住宅を競売する等してお金を回収します。抵当権設定された住宅等の登記簿には、抵当権者の順位が記されます。

一般的に抵当権設定登記の手続きは、住宅ローンの手続きと同時に金融機関の指示に従って行われます。

住宅ローンの返済が完了した時には、この抵当権の抹消登記が必要となりますので、お忘れにならないようご注意ください。



不動産取得税

不動産取得税は、不動産を取得した時に取得者に課せられる都道府県税です。

不動産取得税額 = 課税標準（固定資産評価額）× 税率

税率は4%ですが、特例により、土地及び居住用建物（住宅）については、平成30年3月31日まで3%の税率となっています。

なお、平成30年3月31日までに宅地を取得した場合には、特例により、課税標準が固定資産税評価額の2分の1に軽減されています。

住宅取得に関する軽減措置の特例

以下に該当する住宅を取得した場合には、住宅の課税標準から一定額を控除することができます。（地法73の14）

適用対象	要件	控除額																
新築住宅等 を取得した 場合	住宅の用に供すること（賃貸 用も可能） 床面積が50㎡以上（戸建以 外の貸家共同住宅は1戸当 たり40㎡以上）240㎡以下	1,200万円 平成28年3月31日までに取得した 認定長期優良住宅の場合は1,300万 円																
中古住宅を 取得した場 合	自己の居住の用に供するこ と 床面積50㎡以上240㎡以下 昭和57年1月1日以後に新 築された中古住宅、もしく は、地震に対する一定の安全 基準を満たす中古住宅（ ）	新築年月日に応じて、控除額が決定 されます。 <table border="1"><tbody><tr><td>S29.7.1～S38.12.31</td><td>100万円</td></tr><tr><td>S39.1.1～S47.12.31</td><td>150万円</td></tr><tr><td>S48.1.1～S50.12.31</td><td>230万円</td></tr><tr><td>S51.1.1～S56.6.30</td><td>350万円</td></tr><tr><td>S56.7.1～S60.6.30</td><td>420万円</td></tr><tr><td>S60.7.1～H1.3.31</td><td>450万円</td></tr><tr><td>H1.4.1～H9.3.31</td><td>1,000万円</td></tr><tr><td>H9.4.1～</td><td>1,200万円</td></tr></tbody></table>	S29.7.1～S38.12.31	100万円	S39.1.1～S47.12.31	150万円	S48.1.1～S50.12.31	230万円	S51.1.1～S56.6.30	350万円	S56.7.1～S60.6.30	420万円	S60.7.1～H1.3.31	450万円	H1.4.1～H9.3.31	1,000万円	H9.4.1～	1,200万円
S29.7.1～S38.12.31	100万円																	
S39.1.1～S47.12.31	150万円																	
S48.1.1～S50.12.31	230万円																	
S51.1.1～S56.6.30	350万円																	
S56.7.1～S60.6.30	420万円																	
S60.7.1～H1.3.31	450万円																	
H1.4.1～H9.3.31	1,000万円																	
H9.4.1～	1,200万円																	

次の場合も対象となります。

（ア）地震に対する安全基準に適合しない中古住宅を取得し、取得後6ヶ月以内に耐震基準に適合するための改修を実施して入居した場合（平成26年4月1日以降）。

この場合、いったん原則通りの税額を納めた後、減額分の還付を受けることとなります。中古住宅取得時にこの減額特例を受ける旨を申告した場合には、6カ月間に限り、減額される税額分について徴収が猶予されます。

- (イ) 宅地建物取引業者が取得した中古住宅に一定の増改築等を行い、耐震基準適合要件を満たすものとして、取得の日から2年以内に個人に販売し、自己の居住の用に供された場合（平成27年4月1日から平成29年3月31日までの取得について）。

住宅用の土地の取得に関する軽減措置の特例

前述の「住宅取得に関する軽減措置の特例」に該当する住宅の敷地となる土地が、以下の要件のいずれかに該当する場合には、その土地の不動産取得税額から一定額が控除されます。（地法73の24）

$$\text{不動産取得税額} = (\text{固定資産税評価額} \times 1/2 \times 3\%) - \text{控除額} ()$$

控除額：下記の 及び のいずれか多い金額

45,000 円

(土地 1 m²当たりの固定資産税評価額 × 1 / 2 (特例による軽減)) × 住宅の床面積の 2 倍 (1 戸当たり 200 m²限度) × 3%

		条件
新築住宅 の敷地	土地取得後に住宅を取得	敷地の取得日から2年以内に住宅を新築 但し、平成16年4月1日から平成28年3月31日までは3年以内（政令で3年以内に取得することが困難と定められている一定のやむを得ない事情がある場合には4年以内）
	土地と同時に住宅を取得	未使用の住宅を新築後1年以内に、敷地を同一人が取得
	土地取得前に住宅を取得	住宅新築後1年以内にその敷地を取得
中古住宅 の敷地	土地取得後に住宅を取得	敷地の取得日から1年以内に、その土地の上の住宅を取得
	土地取得前に住宅を取得	住宅を取得したものが、その後1年以内にその敷地の土地を取得