住宅づくりに掛かる

税金

JCCA

日本合理化住宅協会

不動産を取得した時の税金

●どんな税金がかかるか

◆契約書を取り交わすときの税金―印紙税・・・1

◆不動産の登記をするときの税金―登録免許税・・・2

◆購入後に掛かる税金―不動産取得税・・・4

◆所得税の確定申告のとき―所得税の住宅ローン控除及び投資型減税・・・7

◆住宅取得等資金の贈与を受けたとき―贈与税・・・13

◆相続した時の税金―相続税・・・18

不動産を持っている時の税金

●どんな税金がかかるのか

◆固定資産税・・・23

不動産を取得したときの税金

●印紙税　●登録免許税　●不動産取得税
●所得税の住宅ローン控除及び投資型減税　●贈与税　●相続税

どんな税金がかかるか

土地や住宅を購入（取得）したり、住宅を新築した場合には、どのような税金がかかるか、まずは表で示しておきましょう。

PART1	契約書を交わすとき **印紙税（国税）**	売買契約を結ぶときには契約書を作成しますが、このときにかかるのが印紙税です。
PART2	登記をするとき **登録免許税（国税）**	土地や住宅を取得すると、自分の権利を明らかにするために登記をしますが、このときにかかるのが登録免許税です。
PART3	取得したあとで **不動産取得税（地方税）**	土地や住宅を買ったり、住宅を新築、増改築したときには、不動産取得税の対象となります。
PART4	所得税の確定申告のとき **所得税の住宅ローン控除及び投資型減税（国税）**	税金は納めるのが通例ですが、中にはもどってくるものもあります。それが住宅ローン控除及び投資型減税という所得税の特別控除です。取得したときという範疇ではありませんが、現在住んでいる住宅の増改築等とか、省エネ改修工事とかバリアフリー改修工事を行った場合、耐震改修工事を行った場合の税額控除も所得税の税額控除ということでここで説明してあります。
PART5	住宅取得等資金の贈与を受けたとき **贈与税（国税）**	住宅を取得する際に、親や親戚の人などから資金の贈与を受けたときには、贈与税の対象となります。
PART6	相続したとき **相続税（国税）**	相続や遺贈によって、土地や住宅などの財産を取得したときには、相続税の対象となります。

これらの税金については、特定の場合には税金が軽減されます。以下では軽減措置の内容も含めて説明していきたいと思います。

また、以上の税金のほかにも、住宅を取得または新築したとき等には消費税が課税されます。

契約書を交わすときの税金

印紙税とは

土地や建物を購入するときには、売買契約書を取り交わしますが、契約書にはかならず印紙を貼り、また、建物の請負工事契約書や住宅ローン等の借用証書（金銭消費貸借契約書）等にも印紙を貼り、消印をします。これが、印紙税の納付です。

売買契約書は通常２通作成し、売主と買主が保管することになりますが、この２通の契約書にそれぞれ印紙を貼らなければなりません。もし、どちらか一方の契約書に印紙を貼らなかったときは、売主と買主が連帯して納付する義務を負うことになりますので注意して下さい。借地権の設定または譲渡に関する契約書、建築請負契約書の場合も同様です。

不動産に関する契約書の印紙は

では、次にいくらの印紙を貼ればよいかということですが、下記の表をみて下さい。契約書の種類と記載された金額に応じて印紙税が定められています。

なお、平成25年３月31日までに作成される不動産の譲渡に関する契約書と建築請負に関する契約書については、税額が軽減されています。下記の印紙税額表もこの軽減特例による軽減後の印紙税額を示してあります。

〈不動産の譲渡に関する契約書等の印紙税額表〉

契約書記載金額	不動産の譲渡に関する契約書	借地権の設定や譲渡に関する契約書、住宅ローン等の金銭消費貸借契約書
1万円未満	非課税	非課税
1万円以上10万円以下	200円	200円
10万円超50万円以下	400円	400円
50万円超100万円以下	1千円	1千円
100万円超500万円以下	2千円	2千円
500万円超1,000万円以下	1万円	1万円
1,000万円超5,000万円以下	1万5千円	2万円
5,000万円超1億円以下	4万5千円	6万円
1億円超5億円以下	8万円	10万円
5億円超10億円以下	18万円	20万円
10億円超50億円以下	36万円	40万円
50億円超	54万円	60万円
金額の記載のないもの	200円	200円