

住まいの取得に関する 税金を知ろう!

Q.

住宅を建築、購入する場合、消費税の他にもどんな税金がかかるのですか？

A.

どんな税金がどの位かかるのか？
下に簡単にまとめてみました。詳しくは各モデルハウスで専門家にお尋ね下さい。

家づくり
ワンポイント・アドバイス

2019年10月には消費税が
10%に増税される予定です。
そこで、今回は住宅取得に関する
税金について考えてみましょう。



不動産取得税

建築・購入・相続等により、土地や建物などの不動産を取得した時に一度だけ課税されます。税額は土地、建物についてそれぞれに計算されるので、土地を買って住宅を建てた場合は両方について課税されます。標準税率は固定資産税評価額の4%を基本に、取得した期間や条件によって、それぞれに軽減措置がとられています。現在は、特例により2021年3月31日までは土地及び住宅は3%となっています。(住宅以外の建物は4%)

登録免許税

住宅を建築したり、分譲地を購入した時、その建物や土地が本人のものである事を示すための登記が必要になります。その時に課税されるのが登録免許税です。登記の仕方によっても税額が変わったり、軽減措置も受けられます。税額は固定資産税評価額に0.4%をかけた額になりますが、所有者が自身が居住している床面積50m²以上の住宅は、税率が0.15%に軽減されます。さらに、長期優良住宅の認定を受けた住宅なら税率が0.1%に軽減されます(2020年3月31日まで)。

固定資産税

毎年1月1日時点で所有している土地、建物について課税されます。税額は市町村の固定資産台帳に記載されている評価額を基に算出され、評価額は3年に一度見直される事になっています。不動産の所在地によっては、都市計画税(0.3%以下)が加算される場合もあります。この固定資産税評価額は、国土交通省が定めたもので、土地の公的価格や、家屋の時価を表したもので、新築住宅は120m²(課税床面積)までの部分について3年間(準耐火建築物で3階建て以上の住宅もしくは耐火構造で3階建て以上の住宅については5年間)にわたって固定資産税が1/2(2020年3月31日までに新築された場合の特例)となります。

譲渡所得課税

所有している不動産を売却して、新たに土地を購入して住居を建てる場合に、売却した利益(譲渡所得)に対して課税されます。これが譲渡所得課税であり、所得税と住民税として納付します。課税対象となる譲渡所得は、土地建物の売却金額から、新しく購入した土地、建物の代金、手数料等の譲渡費、加えて控除対象となる物件の場合の特別控除を差し引いた金額です。譲渡所得がマイナスになる場合は課税されません。

相続税

亡くなった人から、現金や土地、建物を相続した場合の税金です。土地、建物等の相続税額は相続税の評価額を基準に定められます。税率は課税価格により異なります。また基礎控除額(3,000万円+600万円×法定相続人の数)もあり、正味の遺産額が基礎控除額以下の場合は、相続税はかかりません。

贈与税

現金・不動産・有価証券など経済的価値のあるものを贈られた場合、受け取った側に生じる税金のこと。年間の基礎控除額110万円を超えた部分について課税され、その額により税率は異なる。居住用住宅取得のための資金贈与の場合は、非課税限度額が拡大されている。

税金に関しては、個々の事情で異なる場合があります。詳しくは各モデルハウスでお問い合わせください。