

税金

登録免許税とは…

土地や建物を取得すると、自分の所有権を第3者にもわかるように保存登記や移転登記を行います。

基本的には、保存・移転の登記は司法書士に依頼するというのが一般的なので、納税をしたという感覚はあまりないと思います。

しかし、登記のときには必ず税金を納めなければなりません。ここに発生する税金が登録免許税なのです。

○税額の計算方法

$$\text{不動産の価格(固定資産税評価額)} \times \text{税率} = \text{税額}$$

上記計算方法で税額を計算することができます。

ここでポイントになるのが不動産の価格(固定資産税評価額)です。固定資産税評価額とは、土地の売買代金とは違い、固定資産課税台帳に登録された価格をいいます。

基本的に、市区町村の役場で税務課で申請すると発行してくれます。

○登録免許税税率

登記の種類・原因	税率	
所有権の保存登記	0.4%	
移転登記	相続・合併	0.4%
	遺贈・贈与	2%
	売買	2%
地上権・賃貸借 設定又は転貸の登記	1%	
所有権の信託の登記	0.4%	
抵当権の設定登記	債権金額の0.4%	
所有権移転等の仮登記	1%	

左の表の通り登記はその目的内容によって税率が異なります。

尚、売買・所有権の信託の登記に関しては平成18年1日～平成20年3月31日までの間土地に関する登記は、税率が軽減されます。

売買の税率

2%→1%に軽減

所有権の信託の登記の税率

0.4%→0.2%に軽減

○住宅の税率の軽減

新築住宅の場合	<ul style="list-style-type: none">・自己の専用住宅で、床面積が50㎡以下。・マンションなどの区分所有のものについて、自己の居住用部分の床面積が50㎡以上。
中古住宅の場合	<ul style="list-style-type: none">・新築住宅の軽減の要件を満たしている。A・建築してから20年(耐火建築物の場合25年)以内の家屋であるかB・建築年数にかかわらず、新耐震基準に適合することが証明されたものである。 上記A・Bのいずれかに該当すること。

上記の要件のほか新築住宅・中古住宅ともに

- ・個人が平成21年3月31日までに新築または取得した。自分が住むための住宅である。
- ・新築または所得後1年以内に登記をうけたものである。

以上の要件を満たしたものに限り左の図のように軽減されます。

尚、この軽減税率は住宅についてのみとなります。軽減を受けるためには、市区町村長が発行する住宅用家屋証明書が必要です。

登記の内容	通常税率	軽減税率
所有権の保存登記	0.4%	→ 0.15%
所有権の移転登記	2%	→ 0.3%
抵当権の設定登記	0.4%	→ 0.1%