

知識

税金

家づくりにはさまざまな税金がかかります。総体として決して安くはない額がかかりますので、あらかじめ資金計画の中で費用に計上しておく必要があります。

消費税

土地代金、ローン保証料、火災保険料、生命保険料を除く費用に5%（2005年11月現在）の消費税がかかります。

印紙税

土地の購入時、設計の依頼時、工事の依頼時、住宅ローン設定時にそれぞれの契約書に対して印紙税がかかります。

契約書は通常2通作りますので、そのうち1通分を建て主が払います。契約書を1通しか作らない場合は折半にします。

税額は、[国税庁タックスアンサー](#)をご参照下さい。

登録免許税

土地や建物の登記時、また住宅ローンを借りるための抵当権設定時に登録免許税がかかります。

税額は登記の種類ごとに異なり、場合によっては軽減措置もあります。

税額は、[国税庁タックスアンサー](#)をご参照下さい。

不動産取得税

土地や建物を取得した時にかかる都道府県税です。

通常は、土地や建物を取得し登記を行うと、都道府県税事務所から課税通知書が届きますので、それに従って納めます。

土地にかかる税額と建物にかかる税率は異なり、それぞれ一定の要件を満たせば、軽減措置を受けることができます。

税率は固定資産税評価額の3～4%ほどですが、都道府県によって異なることがありますので、[各都道府県税事務所のウェブサイト](#)をご確認下さい。

固定資産税

土地や建物を所有しているとかかる市区町村税です。

家づくりに関する税金のほとんどが取得した時に1回だけかかるのに対し、固定資産税は所有していると毎年かかる税金です。ただし、毎年1月1日現在に所有している人にかかる税金ですので、例えば1月2日に土地や建物を所有した場合には、翌年からかかるということになります。

送られてくる課税通知書に従って、毎年4分割して納めるか、一括して納めることになります。

税額は固定資産税評価額（取引金額ではありません）の1.4%ですが、市区町村によって異なることがありますので、[各市区町村のウェブサイト](#)をご確認下さい。

都市計画税

都市計画法に定められた市街化区域内などに住宅を所有している場合にかかる市区町村税で、固定資産税と同じく所有していると毎年かかる税金です。

固定資産税の課税通知書に記載されていますので、併せて納めます。

税額は固定資産税評価額（取引金額ではありません）の0.25%ですが、市区町村によって異なることがありますので、[各市区町村のウェブサイト](#)をご確認下さい。

新築建物価格認定基準

建物新築時は、まだ建物の固定資産税評価額が決定していないので、登録免許税の「建物の評価額」は法務局ごとに定められた新築建物価格認定基準表により登記官が課税標準を決定します。この基準価格は、各、地方法務局によって、年度ごとに異なります。参考に、平成18年大分法務局での価格認定基準は、
居宅（W）・・・55,000円 / m²、居宅（S）・・・68,000円 / m²、居宅（RC）・・・78,000円 / m²
車庫等（W）・・・20,000円 / m²、車庫等（S）・・・29,000円 / m²、車庫等（RC）・・・39,000円 / m²
となっています。

住宅取得に関わる国税～国税庁タックスアンサーより抜粋

印紙税（土地の購入時、設計の依頼時、工事の依頼時、住宅ローン設定時）

<p>【土地・建物の売買・請負に関する契約書】 工事請負契約書、工事注文請書、物品加工注文請書、広告契約書、映画俳優専属契約書、請負金額変更契約書など （注）請負には、職業野球の選手、映画の俳優、その他これらに類する者で特定のものの役務の提供を約することを内容とする契約を含みます。</p> <p>【消費貸借に関する契約書】 金銭借用証書、金銭消費貸借契約書など</p>	記載された契約金額が	
	1万円未満 100万円以下 100万円を超え200万円以下 200万円を超え300万円以下 300万円を超え500万円以下 500万円を超え1千万円以下 1千万円を超え5千万円以下 5千万円を超え1億円以下	非課税 200円 400円 1千円 2千円 1万円 2万円 4.5万円
平成9年4月1日から平成21年2月31日までの間に作成される建物建築工事請負契約書などの建設工事の請負に関する契約書のうち、契約書に記載された契約金額が1,000万円を超えるもの		

登録免許税（土地や建物の登記時）

所有権の保存登記 所有権の移転登記（相続・共有物）	不動産の価額	1,000分の4
その他（上記以外）の原因による移転の登記	不動産の価額	1,000分の20 平成18年4月1日から平成21年3月31日まで1,000分の10 平成21年4月1日から平成22年3月31日まで1,000分の13 平成22年4月1日から平成23年3月31日まで1,000分の15

登録免許税（ローンを借りるための抵当権設定時）

先取特権の保存、質権、 抵当権の設定 等の登記	抵当権の設定登記	債権金額又は極度金額	1,000分の4
	質権の設定登記	債権金額	1,000分の4

住宅家屋の特別措置～租税特別措置における住宅取得関係の登録免許税の税額表

項目	内容	軽減税率	備考
住宅用家屋の所有権の保存登記の税率の軽減	個人が、平成21年3月31日までの間に一定の要件に該当する住宅用家屋を新築し、又は建築後使用されたことのない一定の要件に該当する住宅用家屋を取得して、その個人の住居の用に供した場合で、新築又は取得後1年以内に受ける所有権の保存登記	1,000分の1.5	左の特例の適用を受けるには、登記申請に当たって、その住宅の所在する市町村等の証明書を添付する必要があります。
住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減	個人が、平成21年3月31日までの間に一定の要件に該当する住宅用家屋を取得（売買及び競落に限ります。）し、その個人の居住の用に供した場合で、取得後1年以内に受ける所有権の移転登記	1,000分の3	同上
住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記の税率の軽減	個人が平成21年3月31日までの間に一定の要件に該当する住宅用家屋の新築（増築を含む。）をし、又は一定の要件に該当する住宅用家屋を取得し、その個人の住居の用に供した場合において、これらの住宅用家屋の新築若しくは取得をするための資金の貸付け（貸付けの債務保証を含む。）に係る債権又は賦払金に係る債権を担保するための抵当権の設定登記で、 新築又は取得後1年以内に受ける抵当権の設定登記	1,000分の1	同上

マイホームの取得と所得税の特例（住宅借入金等特別控除及び特定増改築等住宅借入金等特別控除）

1. 住宅借入金等特別控除及び特定増改築等住宅借入金等特別控除とは

住宅借入金等特別控除及び特定増改築等住宅借入金等特別控除（以下、「特定増改築等」住宅借入金等特別控除」といいます。）とは、**住宅ローン等を利用して**住宅を新築や購入又は増改築等（以下、「新築等」といいます。）をし、平成20年12月31日までに居住の用に供した場合で一定の要件に当てはまるときに、その新築等のための借入金等（住宅の取得等とともにするその住宅の敷地の用に供される土地等の取得のための借入金等も含みます。）の年末残高の合計額を基として計算した金額を、その住宅を居住の用に供した年以後の各年分の所得税額から控除するものです。

2. 適用要件等

（特定増改築等）住居借入金等特別控除の適用を受けることができる場合の要件、控除額の計算方法及び手続等については、**国税庁タックスアンサー**にて詳しく説明していますので、そちらをご確認ください。新築住宅を購入した場合の概略計算方法を下記に示します。

居住の用に供した年	控除期間	各年の控除額の計算（控除限度額）		
平成11年1月1日から 平成13年6月30日まで （注）平成11年1月1日から平成11年3月31日で6年の控除期間を選択した場合を除く	15年	1～6年目 年末残高等×1% （50万円）	7～11年目 年末残高等×0.75% （37万5千円）	12～15年目 年末残高等×0.5% （25万円）
平成13年7月1日から 平成16年12月31日まで	10年	1～10年目 年末残高等×1% （50万円）		
平成17年1月1日から 平成17年12月31日まで	10年	1～8年目 年末残高等×1% （40万円）	9～10年目 年末残高等×0.5% （20万円）	
平成18年1月1日から 平成18年12月31日まで	10年	1～7年目 年末残高等×1% （30万円）	8～10年目 年末残高等×0.5% （15万円）	
平成19年1月1日から 平成19年12月31日まで （注）控除期間について10年又は15年のいずれかを選択	10年	1～6年目 年末残高等×1% （25万円）	7～10年目 年末残高等×0.5% （12万5千円）	
	15年	1～10年目 年末残高等×0.6% （15万円）	11～15年目 年末残高等×0.4% （10万円）	
平成20年1月1日から 平成20年12月31日まで （注）控除期間について10年又は15年のいずれかを選択	10年	1～6年目 年末残高等×1% （20万円）	7～10年目 年末残高等×0.5% （10万円）	
	15年	1～10年目 年末残高等×0.6% （12万円）	11～15年目 年末残高等×0.4% （8万円）	

所得税から住宅ローン控除額を引ききれなかった方や、平成19年に所得が減って所得税が課税されなくなった方は、市区町村への申告により住民税額を軽減する特例措置が適用されます。

注 平成21以降、税制改革で変更になっています。

0.25 住宅取得に関わる地方税(1)～くらしと県税(大分県)より抜粋

不動産取得税とは

不動産(土地や家屋)を売買、交換、贈与、新築、増築、改築などによって取得した場合に、その取得した人が納める税金です。

不動産の取得

不動産の所有権を取得することをいいます。取得の形態(新築、購入、贈与、交換など)、また取得が有償であるか無償であるかは問いません。

納める額

取得不動産	平成 15 年 4 月 1 日以降平成 18 年 3 月 31 日までの取得	平成 18 年 4 月 1 日以降平成 20 年 3 月 31 日までの取得	平成 20 年 4 月 1 日以降平成 21 年 3 月 31 日までの取得
住宅	価格の 3 %	価格の 3 %	価格の 3 %
住宅以外の家屋	価格の 4 %	価格の 3 . 5 %	価格の 4 %
土地	価格の 4 %	価格の 3 %	価格の 3 %

価格の決め方

不動産の価格とは、実際の売買契約額や建築工事代金などの価格に関係なく市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格をいいます。ただし、平成 21 年 3 月 31 日までに取得した宅地や宅地比準土地は、登録価格の 1/2 とします。また、家屋を新築した場合など固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合には、県が調査して価格を決定します。

家屋評価のため、県税事務所または市町村役場の職員が調査にお伺いしますが、より適正な評価をするために工事契約書、見積書、設計図等評価資料の提出などのご協力をお願いします。

不動産取得税の軽減について

要件及び軽減の内容

床面積(増築の場合は増築後の総床面積)が、50m²以上(戸建以外の貸家住宅は40m²以上)240m²以下の住宅(以下「**特例適用住宅**」といいます。)**1戸につき1,200万円を価格から控除**

非課税

次のような場合には、不動産取得税は課税されません。

1. 相続による不動産の取得、法人の合併による不動産の取得。
2. 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行に伴う換地の取得
3. 土地改良法による土地改良事業の施行に伴う換地の取得又は同法による農用地の交換分合による土地の取得
4. 公共の用に供する道路の用に供するために不動産を取得した場合又は保安林、墓地もしくは公共の用に供する運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤とう、もしくは井溝の用に供するために土地を取得した場合。

免税点

取得した不動産の価格が次の場合には、不動産取得税は課税されません。

土地...10万円未満の場合

家屋...建築による取得は1戸につき23万円未満の場合
売買、贈与、交換などによる取得は1戸につき12万円未満の場合

徴収の猶予

土地を取得した人が、取得した日から2年(平成11年4月1日から平成20年3月31日までの取得は3年)以内、その土地の上に**特例適用住宅を新築**すると認められる場合、申告によりその土地の不動産取得税の徴収が猶予されます。

猶予期間...2年(3年)以内

猶予金額...特例適用住宅の新築により軽減される額 **土地の税額の4分の1を減額(土地の軽減)**

注)納税の猶予を受けるためには建築確認申請書等、住宅を取得することがわかる書類が必要です。

申告と納税

申告

不動産を取得した日から60日以内に申告書を提出してください。申告書は**各県税事務所**および市町村役場の税務課にあります。

納税

県税事務所から送付される納税通知書により、記載された納期限までに**納税窓口**で納付してください。

お問い合わせは**もよりの県税事務所**へどうぞ

住宅取得に関わる地方税(2)～大分市ホームページより抜粋

固定資産税とは

固定資産税は、土地・家屋・償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます）を所有している人がその固定資産の価格をもとに算定される税をその固定資産の所在する市町村に納める税金です。

なお、**固定資産税の納税は、都市計画税（償却資産にはかかりません）と併せて行う**ことになっています。

固定資産税を納める人

原則として、**毎年1月1日（賦課期日）現在において市内に固定資産を所有している人**です。所有している人とは、下表に所有者として登記または登録されている人のことです。

土地	土地登記簿または土地補充課税台帳
家屋	建物登記簿または家屋補充課税台帳
償却資産	償却資産課税台帳

税額について

固定資産税は、次のような手順で税額が決定します。

〔税額の計算方法〕 **固定資産の税額 = 課税標準額 × 税率（1.4%）**となります。

課税標準額は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づき固定資産を評価し、市長が決定した価格をもとに算定されます。

宅地等の税額の求め方

価格 = (地価公示価格等 × 0.7) × 地価下落の修正率

住宅用地の課税標準の特例措置

宅地等の区分			課税標準の特例限度額	
			固定資産税	都市計画税
住宅用地	200平方メートル以下の部分	小規模住宅用地	価格 × 1 / 6	価格 × 1 / 3
	200平方メートルを超える部分	一般住宅用地	価格 × 1 / 3	価格 × 2 / 3
商業地等（住宅地以外）			価格（特例なし）	

新築住宅軽減について

建築当初における税負担を軽くするため、次の要件を満たす住宅については、**120平方メートルまでの住宅部分に相当する税額を、一定期間2分の1に減額**します。

〔適用対象について〕

一戸建ての専用住宅... **50平方メートル以上280平方メートル以下**であること。

分譲マンションなどの区分所有の住宅.....専有部分の床面積と、持分で按分した共用部分の床面積の合計が**50平方メートル以上280平方メートル以下**であること。

アパートなどの共同住宅.....独立的に区画された居住部分と、これに対応する共用部分の面積を按分して加えた床面積が**40平方メートル以上280平方メートル以下**であること。

住宅に店舗や事務所などが含まれている併用住宅.....居住部分が全体の**2分の1以上**であり、居住部分が**50平方メートル以上280平方メートル以下**であること。

同時に、又は新築住宅軽減期間中に新築した、**住宅に附属した物置等の面積も含めて**判定します。

〔減額される範囲〕 減額の対象となるのは、**新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられている部分（居住部分）**だけであり、併用住宅における店舗部分、事務所部分などは減額の対象となりません。なお、住居として用いられている部分の床面積が**120平方メートルまでのもの**はその全部が減額対象に、**120平方メートルを超えるものは120平方メートルに相当する部分が減額の対象**になります。

〔減額される期間〕

一般の住宅 **新築後3年度分**

3階建以上の中高層耐火住宅等 **新築後5年度分**

都市計画税とは

都市計画税は、総合的な街づくりを目的として行う都市計画事業や土地区画整理事業に要する費用の一部を負担していただくために設けられた目的税です。

税額について

都市計画税は、次のような手順で税額が決定します。

〔税額の計算方法〕 **税額 = 課税標準額 × 税率（0.25%）**となります。

課税標準額は、原則として固定資産課税台帳に登録された価格です。

家屋についての新築住宅などに対する軽減措置は、都市計画税については適用されません。