



《会計・税務の知識》 自宅の取得に関する税金あれこれ

はじめに

今回は、人の生活の中で最大の買い物のひとつと考えられる自宅の購入に関する税金について横断的に説明します。

1. 住宅購入時に支払う税金

・印紙税

契約書作成時にかかる税金。平成32年3月31日までの売買契約は軽減されます。契約書の記載金額に応じて額が決まり、例えば5,000万円超1億円以下の契約であれば本来6万円かかるところが3万円となります。

・登録免許税

所有権などの登記にかかる税金。登記内容により税率が異なります。例えば、新築の建物の所有権保存登記の場合、以下の3つの条件を満たすことで一般住宅の軽減税率が適用されます。

- ①自己居住用の住宅
- ②新築または取得後1年以内に登記
- ③床面積が50㎡以上

・不動産取得税

土地及び家屋の取得にかかる税金。但し、相続による取得は課税されません。取得した不動産の価額に税率を乗じて計算されます。床面積が50㎡以上240㎡以下であるなど、一定要件を満たす場合であれば課税される金額が軽減されます。

2. 住宅を保有するために支払う税金

・固定資産税、都市計画税

毎年1月1日時点で土地や建物を所有している人に対して課税。市区町村が固定資産税評価額に税率を乗じて計算。固定資産税の標準税率は1.4%、都市計画税の制限税率は0.3%ですが一定要件を満たせば税負担が軽減されます。例えば新築の一戸建住宅で床面積50㎡以上280㎡以下の場合、家屋分の税額が新築時から3~7年間減額されます。

3. 住宅取得時に適用される優遇税制等

・住宅借入金等特別控除

住宅ローン残高の1%相当額が10年間、所

得税から控除されます。控除対象となる残高の上限は4,000万円(認定長期優良住宅などは5,000万円)で、控除額は最大40万円(同50万円)。所得税から控除しきれなかった額は、個人住民税から一定額を限度として税額控除されます。(所得金額など一定要件有)

・認定長期優良住宅・低炭素建築物の場合

建物の耐久性等が一定の基準を満たし、長期優良住宅の認定を受けた場合には、上記の登録免許税や不動産登録税が軽減され、住宅借入金等特別控除の控除額も上乘せでの適用が可能です。

・贈与税の特例

20歳以上で要件を満たす方が、父母や祖父父母など直系尊属からの贈与により住宅取得資金を取得し、その全部を取得に充てた場合には、住宅取得資金の非課税制度が適用できます。また、年110万円の暦年課税基礎控除又は相続時精算課税制度も併用可能。

・すまい給付金

平成33年12月までに引き渡され入居が完了した住宅を対象に、以下の要件を満たす場合には国から最大50万円(消費税10%時)のすまい給付金をうけることが可能です。

- ①収入の目安が消費税8%時510万円以下、10%時775万円以下
- ②住宅を取得し登記上の持分を保有するとともに、その住宅に自分で居住
- ③住宅ローンを利用して一定の住宅を取得する(50歳以上の方であれば現金取得でも可能)

おわりに

近い将来、住宅購入を検討されている場合には、上記のような税金の他にも消費税も当然生じます。消費税は来年の10月1日から10%に増税される予定なので留意が必要です。なお、家屋についての消費税は、経過措置により未完成物件の場合は、平成31年3月31日までに契約すれば、引渡日にかかわらず税率は8%のまま。4月以降の契約でも引渡が9月30日までであれば8%となります。

(担当：新谷)