

税金・相続 について

「固定資産税はどれくらいかかるの？」

「減税制度について教えて!」「贈与税・相続税は節税できる？」

など、マイホーム購入の際の税金について解説します!

住まいに関わる税金

購入したとき

印紙税
登録免許税
不動産取得税
消費税

住んでいるとき

固定資産税
都市計画税

贈与を受けたとき

贈与税
登録免許税
不動産取得税

相続するとき

相続税

はじめに

マイホーム購入の際には、様々な税金が発生します。

税金の種類や減税・給付金などの各制度について事前に知識を得て、**住まいにかかる費用軽減や節税**を目指しましょう！

まずは押さえておきたい！

住まいに関わる税金

住宅 **購入時** に支払う税金

印紙税

契約書を交わす際にかかる税金。
契約金額に応じて1~2万円程度。

登録免許税

登記手続きの際に国に納める税金のこと。
金額・種類により、数万~20万程度。

不動産取得税

土地・建物などの不動産を取得するとかかる税金。
軽減によりかからない場合が多い。

住宅 **購入後** に支払う税金

固定資産税

毎年1月1日時点で土地・建物を所有している人に対して市区町村から課税される。年に数万~数十万程度。

都市計画税

毎年1月1日時点で市街化区域内に土地・建物を所有している人に対して市区町村から課税される。年に数万~10万程度。

このように、マイホームを購入すると発生する税金には、購入時やその後毎年かかる税金、住まいの場所によってかかる税金など様々なものがあります。それぞれの税金について解説していきましょう。

知っておけば安心！ 税金に関する正しい知識

固定資産税

マイホームを購入すると、固定資産税が課税されます。これは、毎年1月1日時点で土地や建物などの不動産を所有している人に課税される地方税です。固定資産税は課税対象額に対し1.4%の税率で毎年課税されます。

固定資産税

=

固定資産税評価額

× 1.4%

固定資産税評価額とは、公示地価の70%ほどの額です。公示地価とは、資産価値を示す公的な価格のことで、国土交通省より1月1日時点の価格を3月に公示します。

固定資産税算出の例



固定資産税評価額1200万円・100㎡の土地

$$\begin{aligned} & \text{建物 } 1,000\text{万円} \times 1.4\% = 14\text{万} \\ + & \text{土地 } 1,200\text{万円} \times 1.4\% = 16\text{万}8\text{千円} \\ & \text{(公示価格の約70\%)} \end{aligned}$$

固定資産税算出額 30万8千円

ただし、固定資産税には軽減措置があり、土地に対しては200㎡以下の住宅用地は課税標準額が1/6に軽減されます(200㎡をこえる部分は1/3)。建物に対しても、新築の場合は1/2の軽減措置がありますが、軽減されるのは3年間、長期優良住宅の場合は5年間です。

固定資産税の減額例



固定資産税評価額1200万円・100㎡の土地

$$\begin{aligned} + & \text{建物の固定資産税の減額 } 14\text{万} \times 1/2 = 7\text{万} \\ + & \text{土地の固定資産税の減額 } 16\text{万}8\text{千円} \times 1/6 = 2\text{万}8\text{千円} \end{aligned}$$

固定資産税減額(3年間) 9万8千円

都市計画税

マイホームを購入すると、都市計画法による「市街化区域内」にある場合、都市計画税が課税されます。都市計画税も固定資産税評価額が基準となりますが、税率は固定資産税よりも低く最高で0.3%です。また、都市計画税にも軽減措置があり、土地に対しては200㎡以下の住宅用地は課税標準額が1/3に軽減されます(200㎡をこえる部分は2/3)。ただし、建物に対しては軽減措置がありません。

$$\text{都市計画税} = \text{固定資産税評価額} \times 0.3\%$$

都市計画税算出の例

$$\begin{aligned} & \text{建物 } 1,000\text{万円} \times 0.3\% = 3\text{万} \\ + & \text{土地 } 1,200\text{万円} \times 0.3\% = 3\text{万6千円} \\ \hline & \text{都市計画税算出額 } 6\text{万6千円} \end{aligned}$$

都市計画税の減額例 (土地100㎡の場合)

$$\text{土地の固定資産税の減額 } 3\text{万6千円} \times 1/3 = 1\text{万2千円}$$

$$\text{減額後の都市計画税算出額} \gg 4\text{万2千円}$$

登録免許税

不動産登記とは、購入した土地や建物が誰のものなのかをはっきりさせるために行う手続きのことです。

登録免許税は不動産登記の際に課税される税金で、固定資産税評価額に税率をかけて計算されます。売買・相続・贈与によってや新築か中古かなど、税率は登記の種類によって異なります。

登記の種類	税率
所有権移転登記(土地)	評価額×2.0%
住宅用家屋所有権保存登記(新築建物)	評価額×0.4%
住宅用家屋所有権移転登記(中古建物)	評価額×2.0%
抵当権設定登記(住宅ローン借入れ)	評価額×0.4%

住宅ローン減税

住宅ローン控除とは、マイホームをローンで購入した場合において、一定の割合に相当する金額が所得税から控除される制度のことです。

対象住宅

制度の概要

中古住宅
(要件あり)

新築住宅

増築リフォーム
(要件あり)

- ✓ 毎年の住宅ローン残高の1%を10年間、所得税から控除
 - ✓ 所得税で控除しきれない分は住民税からも一部控除
 - ✓ 住宅ローンの借入れを行う個人単位で申請
 - ✓ 令和元年10月の消費税率引上げにあわせて控除期間を13年間に拡充
- ※2020年中に引渡し完了された物件

すまい給付金

すまい給付金とは、消費税率が引き上げられたことによる住宅取得への金銭的負担を緩和するため、給付金が支給される制度です。給付額は住宅取得者の収入及び持分割合により決定されます。

$$\text{給付額} = \text{給付基礎額} \times \text{持分割合}$$

収入額の目安	登記の種類	省エネ等住宅
450万円以下	7.60万円以下	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下	10万円

*消費税率10%の場合

住宅取得等資金の贈与税非課税枠

両親や祖父母から贈与を受けるとその金額が110万円(基礎控除)以上であれば贈与税がかかります。

しかし、住宅を取得するための資金の場合、一定金額まで贈与税がかからない制度「住宅取得等資金の贈与税の非課税制度」があります。また、条件を満たす省エネ等住宅の場合は非課税枠が拡大されます。

■贈与税非課税枠

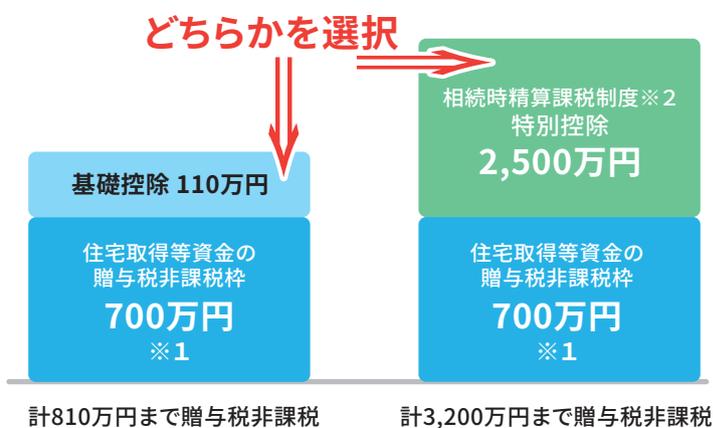
契約締結時期	省エネ等住宅	左記以外の住宅
～2020年3月	3,000万円	2,500万円
2020年4月～2021年3月	1,500万円	1,000万円
2021年4月～2021年12月	1,200万円	700万円

*消費税10%の場合

相続時精算課税制度

両親や祖父母が60歳以上で、一度に非課税枠を超える高額な財産の贈与する場合などは、「相続時精算課税」という方法を選ぶこともできます。

これは、累計で2500万円の贈与まで贈与税が非課税となり、それを超える贈与に一律20%の贈与税が課税されるというものです。こちらの方法では基礎控除を受けることができないのと、贈与したときの財産の評価額が相続発生時に相続財産の金額に加算されるため、相続税の節税にはならないので注意が必要です。



※1 契約締結時期が2021年4月～2021年12月で省エネ等住宅以外の場合

※2 ただし、相続発生時に相続財産の金額に加算

マイホームを購入すると、必ずついてくる「税金」。

「固定資産税」だけでなく、「登録免許税」「不動産取得税」「都市計画税」と聞き慣れない税金も様々あります。必ず納めなければならない税金だからこそ、無駄に多く支払ったり、受けられる給付金を見逃してしまったりすることがないよう、事前に正しい知識を得ておきましょう。マイホームの窓口では、税金に関してわからないことがあれば、専門知識を持ったスタッフがご説明いたしますので、まずはお気軽にお問い合わせください！



会社概要

Company Info

会社名 株式会社マイホームの窓口

所在地 〒730-0846 広島県広島市中区西川口町17-26 シャイン舟入101

TEL 082-942-0600

FAX

082-942-0609

来店予約・お問い合わせはこちら

<https://www.mymado.jp/shop>

