

不動産について考えたい方のために



運営：日本みらい税理士法人／仙台行政書士法人

仙台市青葉区一番町4丁目6番1号
仙台第一生命タワービル16階
<https://sendai-souzoku.com/>



仙台相続サポートセンター代表よりごあいさつ

—お客様に幸福をもたらすことが私たちの仕事である—
追及し続けた答えが、「仙台相続う〜る不動産」の設立です。

不動産を相続すると、多くの方が「売却」を検討されます。

しかし、売るためのスケジュールやタイミングを誤ると、
相続税申告や所得税申告に伴う特例の適用外になってしまった、
障害年金受給が打ち切りになってしまったなど、
知らなかったでは済まないリスクが高いのも事実です。

そこで、相続専門部署がある税理士法人が、
不動産会社を立ち上げることにしました。

私たちは、不動産を売って終わりではありません。
相続の手続きを始めたときから、お客様の今後の生活のために
手元に残るお金が少しでも多くなるよう、
誰が相続すべきか、遺産分割内容をどのようにした方が良いのか、
多角的視点で検討し、最大限に特例を利用することで、
お客様の要望に応え、スケジュールを立てて売却を実行します。

これは、税理士×行政書士×不動産会社が
チームとして動くからこそできることです。

お客様の幸せを第一に考え、
税理士事務所の枠を超えたトータルサポートで、
ご支援させていただきます。

相続専門税理士 佐藤智春

当センターが選ばれる9つの理由 …… 4

売却

所得税・住民税 …… 5～6

売却における特例 …… 7～9

健康保険料 …… 10

介護保険料 …… 11

後期高齢者医療保険・介護保険の自己負担 …… 12

高齢者の不動産売却で重要なポイント …… 12

贈与 …… 13～16

不動産購入で発生する税金

固定資産税/都市計画税/印紙税 …… 17

仲介手数料/住宅ローン減税/給付金 …… 18

相続

相続税 …… 19～21

その他税金 …… 22

各種届出 …… 23～24

その他の税金

登録免許税 …… 25

不動産取得税 …… 26

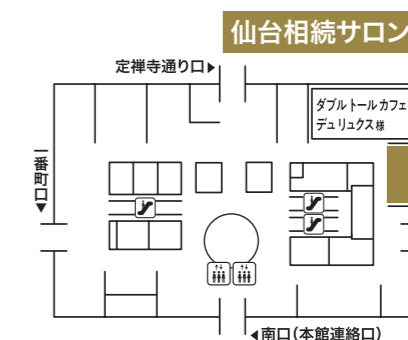


日本みらい相続サポートセンター
**仙台相続
サポートセンター**
sendai souzoku support center

仙台三越 相続サロン

☎️ 0120-957-339

営業時間/午前10時～午後7時30分
<https://sendai-souzoku.com/>



【仙台三越定禅寺通り館1階フロアマップ】



不動産に関するお悩み、 ワンストップで解決いたします。



実家の売却のタイミングはいつがいい？

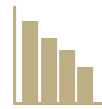
今から不動産の名義を子供に変更した方がいい？

子や孫の自宅購入のために
お金の支援をするときの注意点は？

売却したらどんな税金がかかるの？

不動産を購入するときに注意することは？

相続に関する専門家があなたをトータルサポートいたします



証券会社



生命保険会社



不動産



弁護士

仙台相続
サポートセンター

仙台
行政書士
法人

日本
みらい税理士
法人

仙台相続
う～る
不動産



銀行



司法書士



土地家屋調査士



社労士

当センターが選ばれる9つの理由

1 豊富な実績

相続専門で行っているため、他の税理士よりも数多くの相続税申告件数をこなしています。

2023年 179件実施

直近3年間(2021～2023年)451件実施!
税理士は、誰でも相続税が分かるかというところではありません。税理士試験の中で相続税法は選択科目のため、相続税法を合格していない税理士も存在します。実績があり、様々な案件を取り扱っているため、複雑と思われる案件もなんなりとご相談ください。

2 税務調査に強い

相続税は税務調査の中でも最も入れやすいと言われています。それは、申告漏れが発見される確率が約80%と高いことが理由としてあげられます。言い換えれば、その分事前にしっかり調査を行い申告をすれば、税務調査に入る確率を減らすことができます。当センターでは、**税務調査官が調べる範囲の財産調査、指摘するであろう箇所をしっかりと把握したうえで、質の高い申告書を作成しています。**そのため、過去14年、税務調査率0.001%と大変低い数字となっています。

当センターは、**税務調査対策に絶対的自信があります。**

3 節税に強い

「配偶者の税額の減額制度を適用し、全て配偶者が相続すれば相続税の支払いは0円で済む。」これは、節税ではありません。相続税申告は、申告すれば良いというわけではなく、納税額が最小になる遺産分割や、二次相続、相続後の所得税対策、健康保険、医療費の負担等、多角的視点から考える必要があります。当センターでは、**相続税だけでなく、全ての税金を踏まえた最善の方法をオーダーメイドでご提案させていただきます。**

4 専門スタッフと税理士でサポート

当センターでは、必ず1つの事案について、分業体制で対応しており、スピーディーな資料収集サポートを行います。税理士佐藤智春も全ての資料に目を通しておりますので、**質の高い資料と申告書の作成を実現しております。**

5 若い相続専門税理士がサポート

税理士佐藤智春は40歳です(2024年現在)。若いからこそ、二次相続はもちろん、三次相続までサポートできます。多くの案件をこなしているからこそ**三次相続まで見据えた遺産の分け方を提案**しています。

6 専門家ネットワークでワンストップ

当センターは日本みらい税理士法人・仙台行政書士法人・仙台相続サポートセンター株式会社(仙台相続う～る不動産)で運営されています。また、当センターの周りにはサポートが充実しております。
・不動産の名義変更(相続登記)が必要であれば**提携司法書士**をご紹介します。
・万が一揉めた場合には**提携弁護士**をご紹介します。
・相続で引き継いだ不動産を売却したい場合には、**仙台相続う～る不動産**が、売却のお手続きをサポートいたします。(仙台相続う～る不動産2021年11月1日設立!)
※空き家を売却する場合は、空き家の特例を利用する、小規模宅地の特例を利用しながら売却を行う、等の場合も段取りが大切です。

税理士と共同で進めていくからこそ
トータルサポートができる体制が整っています。

・もちろん**売却後の確定申告もサポート**いたします。
・証券を引き継いだ場合、どのように運用すればよいか**提携の証券会社**よりご案内させていただきます。

7 相続後のサポート

当センターは、相続税申告の最終報告は対面またはWEBで行います。そして、相続税申告後の税務上の注意点を説明いたします。当センターにご依頼いただいた相続税案件のほとんどは生前対策が不十分です。今回の相続の反省点をお伝えし、**今後、どのような対策を実行し、または注意しなければならないのか**1時間程度お時間を頂戴し、ご説明させていただきます。

8 お客様に伝わる説明

相続税は、馴染みのない税金です。そして、専門用語がたくさん出てくるため、分からないことがあって当然です。分からないことを前提として、私たちはお客様に少しでも分かりやすくご説明しております。口頭、図式化、書面化など、**お客様に合わせた伝わりやすい手段、角度でお話**いたします。

9 安心の明朗価格

当センターは、料金表があります。値引きは行っておりません。しっかりとした申告書を作成するために、必要な報酬を設定しております。面談時にお見積りを提示し、なぜこの料金が発生するのか、オプションを追加する必要性など、**具体的なお話を**させていただきます。

売却

所得税・住民税

ご両親がお亡くなりになり、空き家になった実家を売却したいと考える方は年々増加傾向にあります。しかし、相続に限らず「不動産を売却する」ということは、様々な税金の発生、保険料の増加等、知っておくべきことがたくさんあります。不動産の売却の際に知って得する情報をお伝えいたします。

譲渡所得税／住民税

個人が土地や建物を売却し、所得が生じた場合には、その所得に対して**所得税と住民税**がかかります。

譲渡所得金額 = 譲渡価格(売却価額) - 取得費(P.6参照) - 譲渡費用(P.6参照) (- 特別控除)

※取得費が不明な場合は、譲渡価格の5%を取得費とみなします。

【所得税と住民税の計算方法】

譲渡所得金額 × 税率 = 税額

短期譲渡所得(所有期間5年以下) 30.63%(所得税) 9%(住民税) 計約40%

長期譲渡所得(所有期間5年超) 15.315%(所得税) 5%(住民税) 計約20%

※譲渡年1月1日時点での所有期間

※2037年までは「所得税」に対して一律2.1%をかけた金額が「復興特別所得税」として税額に加算されています。

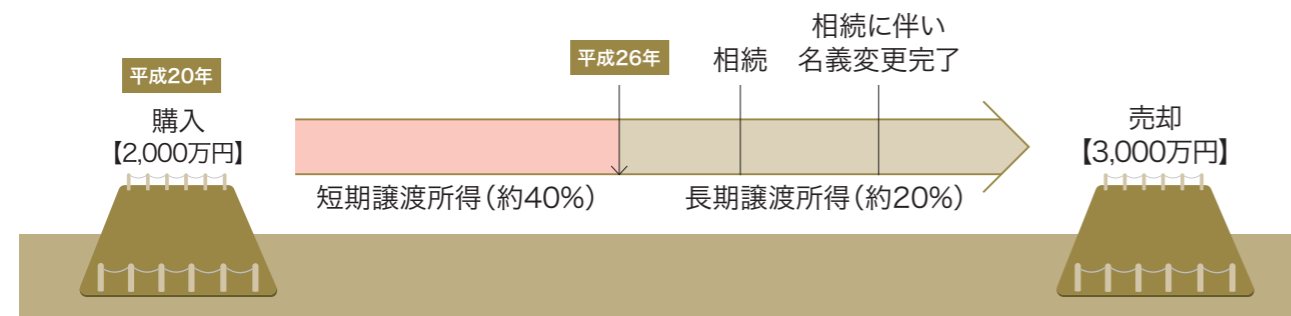
例

2,000万で買った土地(取得費)を3,000万で売却(譲渡価格)したとします。

手数料などの費用(譲渡費用)が300万だった場合

$$3,000\text{万(譲渡価格)} - 2,000\text{万(取得費)} - 300\text{万(譲渡費用)} = 700\text{万(譲渡所得金額)}$$

この700万円に対して税金がかかります。



不動産の所有期間が5年以下の場合

①譲渡所得金額にかかる所得税 700万 × 30.63%(所得税) = 2,144,100円

②譲渡所得にかかる住民税 700万 × 9% = 63万円

③合計額 ① + ② = 2,774,100円

※端数処理など正確な計算を省略しておりますので概算額です。

計2,774,100円の税金がかかります

不動産の所有期間が5年超の場合

①譲渡所得にかかる所得税 700万 × 15.315%(所得税) = 1,072,000円

②譲渡所得にかかる住民税 700万 × 5% = 35万

③合計額 ① + ② = 1,422,000円

※端数処理など正確な計算を省略しておりますので概算額です。

計1,422,000円の税金がかかります

長期譲渡所得と短期譲渡所得で1,352,100円の差があります。

～相続や贈与で取得した不動産を売却する場合、短期譲渡所得になるの?～

相続や贈与で取得した不動産を売却する場合は長期譲渡所得になる可能性がほとんどです。

相続や贈与の場合、相続人や受贈者が不動産を取得した日(登記日)ではなく、被相続人や贈与者が不動産を取得した日で考えます。そのため、長期譲渡になる可能性が高いです。

ここがポイント

「取得費」と「譲渡費用」として計上できるもの

【取得費】

土地や建物の購入代金や建築代金／購入時の税金(印紙税、登録免許税、不動産取得税など)
仲介手数料／測量費、土地取得のための建物解体費など
なお、建物の取得費は購入代金または建築代金などの合計額から所有期間中の減価償却費相当額を差し引いた金額となります。

【譲渡費用】

仲介手数料／印紙税／測量費、譲渡のための建物解体費など

【相続財産を譲渡した場合の取得費の特例】

相続した財産は直近で相続税がかかっていますが、相続税と所得税の課税の根拠が異なるため売却したら所得税も別途かかってしまうのです。ただし、相続税の申告期限から3年以内に売却した場合には、納付した相続税の一部を所得税の計算上マイナスすることが可能です。

この取扱いを相続税の取得費加算の特例といいます。

相続税を支払った人は3年以内に売却すれば取得費を加算することができるため譲渡所得税の節税が可能です。相続税を支払った場合には、**相続税の申告期限から3年以内に売却する**のがおすすめです。

この場合、譲渡所得を計算する際の取得費に加算することができますので、取得費加算等の特例後の取得費と譲渡価格に5%を乗じた取得費と比較して有利な取得費を選択できます。

[取得費加算の特例の要件]

取得費加算の要件は下記の3つです。

1. 相続、遺贈、死因贈与により財産を取得した個人であること。
2. その財産を取得した人が相続税を納めていること。
3. 相続した財産を相続開始日から3年10ヶ月以内に譲渡していること。

空き家特例(P.7参照)と取得費加算の特例は併せて適用できません。したがって、有利判定を実施して有利な特例を選択しましょう。専門家に相談しながら有利選択を行うことをお勧めいたします。

ここがポイント

売却における特例

①空き家の特例

亡くなった方の居住用家屋や敷地等を相続または遺贈により取得した場合、平成28年4月1日から令和5年12月31日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から**最高3,000万円まで控除**することができます。

これを、被相続人の居住用財産(空き家)に係る譲渡所得の特別控除の特例といいます。

家屋に対する要件

- 1.昭和56年5月31日以前に建築されたこと。
- 2.区分所有建物登記がされている建物でないこと。区分所有建物登記とは、例えば、マンションのような一棟の建物の一部(各部屋)を独立した所有権にしていること。
- 3.相続の開始の直前から売却までの間被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

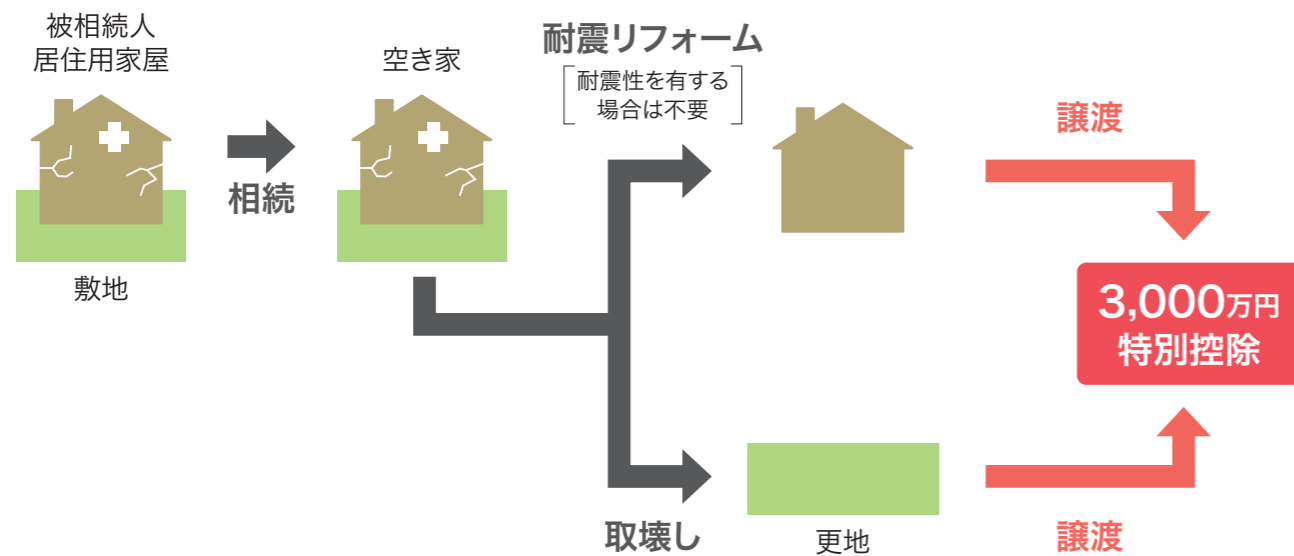
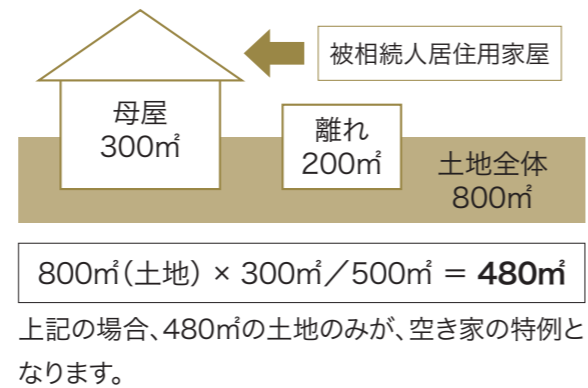
【施設で暮らしていた場合】

要介護認定等を受けて老人ホームに入所するなど、特定の事由により相続の開始の直前において、被相続人が居住用の家屋に居住していなかった場合で、一定の要件を満たすときは、その被相続人の居住用家屋に居住しなくなった直前まで被相続人の居住用として使用されていた家屋は被相続人の居住用家屋に該当します。

土地に関する要件

相続の開始の直前において被相続人の居住用家屋の敷地として使用されていた土地またはその土地の上に存する権利をいいます。

【例】1つの土地に、母屋と離れがあった場合、母屋に対する土地のみが対象となり、離れがある土地は対象外となります。土地の割合の基準は、以下の通りです。



②マイホームを売却した場合の控除/特例

居住用財産(マイホーム)を売却した場合に適用される最大3,000万円の特別控除

居住用財産の譲渡(マイホームの売却)をした場合は、譲渡益から最大3,000万円の特別控除を受けることができます。※住宅ローン控除との併用不可

例えば…

3,000万(売却価格) - 2,000万(購入時価格) - 300万(売却に伴う諸費用) - 3,000万(マイホームの特別控除) = 0円(譲渡所得金額)

結果、税金がかからずに済みます。

条件①

- 複数のマイホームを所有している場合などは、下記の家屋は対象になりません。
- ・別荘など、趣味・娯楽の用に供する家屋
 - ・この控除を受けるためのみ入居したと認められる家屋
 - ・居住用家屋が2件以上ある場合、生活の拠点があると認められている家屋以外の家屋

条件②

転勤などで家族と離れて単身で暮らしている人の場合は、転勤などの事情が解消したとき、一緒に生活することとなると認められる場合や、配偶者などの住んでいる家屋は、本人の居住用家屋として対象となります。

③所有期間10年超の居住用財産を譲渡した場合の軽減税率の特例

所有期間10年超のマイホームを売却した場合は、3,000万円の控除後の譲渡所得に軽減税率が適用されます。

【マイホームを売ったときの軽減税率】

課税長期譲渡所得金額	税額(所得税/住民税)
6,000万円以下	14.21%(所得税10.21% / 住民税4%)
6,000万円超	20.315%(所得税15.315% / 住民税5%)

※2037年までは「所得税」に対して一律2.1%をかけた金額が「復興特別所得税」として納税額に加算されています。

④特定の居住用財産の買換え特例

特定の居住用財産(マイホーム)を、令和5年12月31日までに売り、代わりにマイホームに買い換えたときは、一定の要件のもと、譲渡益に対する課税を将来に繰り延べることができます。(令和4年現在)

※譲渡益が非課税となるわけではありません。

例えば…

2,000万円で購入したマイホームを3,000万円で売却し、5,000万円のマイホームに買い換えた場合通常の場合、1,000万円の譲渡益が課税対象となりますが、特例の適用を受けた場合、売却した年分で譲渡益への課税は行われず、買い換えたマイホームを将来譲渡したときまで譲渡益に対する課税が繰り延べられます。

将来、買換え特例で取得したマイホームを売却したときは、1度目の買換えに生じた譲渡益1,000万円は課税対象となります。

⑤収用交換等(公共事業のために財産を地方自治体などに売却すること)のために土地等を売却した場合の特例

この特例は、公共事業のために財産を地方自治体などに売却する際に適用される特例です。

2つの特例があります。

①対価補償金等で他の土地建物に買い換えたときは譲渡がなかったものとする特例

この特例の適用を受けると、売却額より買い換えた金額が多いときは所得税と住民税の課税が将来に繰り延べられ、売った年については譲渡所得がなかったものとされます。

売った金額より買い換えた金額が少ないときは、その差額を収入金額として譲渡所得の金額の計算を行います。この特例の適用を受けるには、次の要件すべてに当てはまる必要があります。

- (1) 売った土地建物は固定資産であること。
不動産業者などが販売目的で所有している土地建物は、固定資産ではありません。
- (2) 原則として、売った資産と同じ種類の資産を買い換えること。
同じ種類とは、例えば土地と土地、建物と建物のことです。
- (3) 原則として、土地建物の収用等のあった日から2年以内に代わりの資産を取得すること。

②譲渡所得から最高5,000万円までの特別控除を差し引く特例

この特例の適用を受けるには、次の要件すべてに当てはまる必要があります。

- (1) 売った土地建物は固定資産であること。
- (2) その年に公共事業のために売った資産の全部について上記①の特例の適用を受けていないこと。
- (3) 最初に取り等申出があった日から6か月を経過した日までに土地建物を売っていること。
- (4) 公共事業の施行者から最初に取り等申出を受けた者(その者の死亡に伴い相続または遺贈により当該資産を取得した者を含みます。)が譲渡していること。

その他の特例

平成21・22年中に取得した土地等を売った場合の特例

1,000万円特別控除

平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得した土地等の長期譲渡所得については、その譲渡益から1,000万円を差し引くことができます。

都市計画区域内の低未利用土地等を売った場合の特例

100万円特別控除

令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に、譲渡価額500万円以下で都市計画区域内にある低未利用土地等を譲渡した場合の土地等の長期譲渡所得については、その譲渡所得から100万円を差し引くことができます。

保証債務を履行するために土地建物等を売った場合の特例

本来の債務者が債務を弁済しないときに保証人や連帯債務者などが肩代りをして、その債務を弁済するために土地建物等を譲渡した場合には、肩代りした債務のうち、回収できなくなった金額に対する所得金額がなかったものとされ、課税されません。

健康保険料

国民健康保険の方(後期高齢者医療保険の方も含む)

国民健康保険に加入している方は、(自営業、農業者、会社を退職した方、無職の方など)

1年間の世帯ごとの総収入をベースとした所得を保険料の算定基準にしているため、不動産を売却して出た利益は所得として換算され、その金額によっては翌年の国民健康保険料の増額につながります。

※不動産売却によって譲渡益が出ない場合、保険料は増額されません。

社会保険の方

会社員は、会社を通して健康保険に加入します。

「全国健康保険協会(協会けんぽ)」や「健康保険組合」に加入していることが多いです。

会社員が加入する健康保険は、月給を基準とした「標準報酬月額」をもとに保険料が決まるため、不動産を売却して売却益があったとしても、それは月給とは関係のない所得として扱われ、健康保険料に影響することはありません。

しかし、扶養に入っている方が不動産売却に伴う売却益を得た場合は、2つの扶養に気を付ける必要があります。

①社会保険の扶養

扶養家族の具体的な取り扱い、一般的に130万円以上の年収か、被保険者の2分の1以上の収入があった場合は、扶養家族から外れる場合があります。扶養家族から外れた期間は、市町村で国民健康保険等の加入手続きをする必要があります。ここでいう収入とは恒常的なものです。不動産の売却による収入は、恒常的ではありませんので、不動産売却に伴い社会保険の扶養から外れる心配はありません。(不動産の売却を事業として行っている場合を除きます)

【理由】

「全国健康保険協会(協会けんぽ)」の場合

協会けんぽの扶養条件には以下の2つがあります。

- ・扶養家族の年収が130万円未満である
- ・かつ被保険者の年収の2分の1未満である

不動産売却に伴い、上記条件を超えてしまうと思われるがちですが、この**130万円のラインは継続収入**で判定します。そのため、一時的な不動産の売却は含まれていませんので、協会けんぽの健康保険の場合も、**売却益があったとしても扶養から外れることはない**と言えます。

厚生年金

厚生年金も扶養から外れることはないとされています。

協会けんぽなどの保険と同じように、相続による不動産の売却があっても**継続的な収入ではない**という考えを持っているためです。

※協会けんぽ以外で、大手企業の健康保険組合の場合は、条件が異なる場合がありますので、各組合に確認することをお勧めいたします。

②税金の扶養

税金の扶養とは、家族の生計を主に担っている人(扶養者)が配偶者や子供、親など収入の少ない家族(被扶養者)を経済的に支えることです。被扶養者が売却益を得た場合、給与所得など、他の所得と合算したものが所得金額の合計となります。その合計が一定の所得金額を超える場合には売却年のみ「税金の扶養」から外れることになります。

翌年以降の所得税や住民税を計算する際には扶養に戻すことが可能です。

③共済組合

共済組合は公務員が加入する保険で、保険料は先に挙げた企業勤めの場合と同様、毎月の給料をベースとした標準報酬月額で計算されます。不動産売却で得た利益が保険料に影響することはありません。

介護保険料

介護保険の加入者は、40歳以上の方です。40歳未満の人でもいずれ加入することになりますので、不動産売却後の介護保険料について確認していきましょう。

第2号被保険者

40歳以上65歳未満

国民健康保険料と一緒に介護保険料が徴収される仕組みです。国民健康保険料と同様、介護保険料も所得に保険料率をかけて計算するため、不動産を売却して売却益があると介護保険料は上がる場合があります。

第1号被保険者

65歳以上

原則、年金から介護保険料が天引きされる仕組みです。こちらも前年の合計所得金額によって保険料が変わるため、不動産を売却して売却益があると保険料が高くなる場合があります。

健康保険料・介護保険料の改正

2018年からは譲渡所得における保険料の扱いが見直しされています。特別控除が適用される場合は、合計所得金額から控除した金額での判定となります。

対象となる特別控除は次のとおりです。

対象となる特別控除

- (1)マイホーム(居住用財産)を売った場合の3,000万円の特別控除の特例(P.8参照)
- (2)公共事業などのために土地建物を売った場合の5,000万円の特別控除の特例(P.9参照)
- (3)特定土地区画整理事業などのために土地を売った場合の2,000万円の特別控除の特例
- (4)特定住宅地造成事業などのために土地を売った場合の1,500万円の特別控除の特例
- (5)平成21年及び平成22年に取得した国内にある土地を譲渡した場合の1,000万円の特別控除の特例(P.9参照)
- (6)農地保有の合理化などのために土地を売った場合の800万円の特別控除の特例
- (7)低未利用土地等を売った場合の100万円の特別控除の特例(P.9参照)

詳しくはお問い合わせください。

後期高齢者医療保険・介護保険の自己負担

不動産を売却した売却益は収入ありと判断されます。

そのため、世帯収入金額が増加したとして、**1割負担又は2割負担だった方が3割負担になる可能性があります。**

【社会保険加入の場合】

給与所得者自身が譲渡所得を得ても、原則として本人の窓口負担割合には影響しません。窓口負担割合は3割です。なお、70歳以上75歳未満の人の窓口負担は、2割または1割負担ですが、現役並み所得者は3割となります。

高齢者の不動産売却で重要なポイント

不動産売却で利益を得たときに値上りするもの

- ・所得税 ・住民税 ・介護保険料 ・後期高齢者医療保険料 ・介護保険施設の利用料
- ・医療・介護の自己負担



まわりのサポートが必要となること

- ・認知症になると不動産売却が難しくなる
- ・特例を受けるための要件の確認をせず申告してしまう
- ・売却した後のお金の取扱いが不適切で、他の税金がかかってしまう

MEMO

贈与

贈与

1-1. 暦年贈与

年間(1月1日～12月31日)110万円以内であれば贈与税が非課税。

渡したい相手は家族だけでなく、第三者でも可能で贈与税の申告は不要です。 ※令和4年度現在

不動産贈与のポイント

贈与税だけでなく、その他の税金についても考える必要があります。

土地(1,500万円)・建物(500万円) / 合わせて2,000万円の自宅を親から子に贈与した場合	
贈与税 贈与税の計算は下記参照	(2,000万円 - 110万円) × 45% - 265万円 = 5,855,000円 贈与を受けた人が贈与税を支払う必要があります。
登録免許税 P.25参照	2,000万円 × 2% = 40万円
不動産取得税 P.26参照	土地 1,500万円 × 1.5% = 22万5,000円 ※軽減措置適用後の倍率 建物 500万円 × 3% = 15万円
その他諸費用 (弊社で承った場合)	1. 贈与税の申告 77,000円(不動産評価含む) ※事務所によって 2. 贈与契約書の作成 22,000円 3. 司法書士報酬別途 料金が異なります。
合計	6,729,000円 + その他諸費用

不動産を贈与で受け取ると、贈与税以外に登録免許税や不動産取得税が発生します。贈与税は非課税になる特例がありますが、登録免許税や不動産取得税が課税されます。相続で受け取る方が安く納まることがしばしばあります。専門家へ依頼することをお勧めいたします。

1-2. 贈与税

相続税と贈与税を比較した際に、贈与税の方が税金が低い場合があります。このような場合には、財産を相続して相続税を納付するより、**毎年生前贈与を行い贈与税を納付する方が最終的な納付税額が少なく**なり、結果的に、節税になります。また、父母や祖父母など直系尊属から18歳以上の人が贈与を受け取る場合には特例税率が適用になり税率が下がるため、生前贈与は活用次第で大きな節税効果があります。

基礎控除額を差し引いた後の課税価格	特例税率(直系尊属から子孫への贈与)		一般税率	
	税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%	—	10%	—
300万円以下	15%	10万円	15%	10万円
400万円以下	15%	10万円	20%	25万円
600万円以下	20%	30万円	30%	65万円
1,000万円以下	30%	90万円	40%	125万円
1,500万円以下	40%	190万円	45%	175万円
3,000万円以下	45%	265万円	50%	250万円
4,500万円以下	50%	415万円	55%	400万円
4,500万円超	55%	640万円	55%	400万円

2. 相続時精算課税制度

相続時精算課税制度とは、原則として60歳以上の父母又は祖父母から、18歳以上の子又は孫に対し、財産を贈与した場合において選択できる贈与税の制度です。子又孫は、**最大2,500万円まで非課税**で受取ることが可能です。しかし、一度相続時精算課税制度を選択すると「暦年課税(前頁参照)」へ変更することはできません。

この制度は、受贈者が2,500万円まで贈与税を納めずに贈与を受けることができ、贈与者が亡くなった時にその贈与財産の贈与時の価額と相続財産の価額とを合計した金額に対して相続税を課税する制度です。

※相続の時に課税する制度ですので、全くの非課税ではありません。

※相続時精算課税制度を適用した場合、2,500万円を超えた贈与に対しては**一律20%の贈与税**が加算されます。

※制度活用には、贈与を受けた場合、翌年の2/1～3/15までの間に贈与税の申告が必要です。

相続時精算課税制度のお勧めポイント

- ・将来資産価値が上昇するもの、高利回りのものがある場合
- ・相続が発生した時に基礎控除以下であると見越せる場合

【例】父、母、子1人 3人家族の場合

贈与検討者: 父
相続人となり得る人: 母、子1人

例) 父の財産総額: 預貯金2,000万、不動産評価2,000万(土地建物含む)

不動産評価2,000万 → (10年後) → 不動産評価3,000万に値上がりしたと仮定

① 相続時精算課税制度を適用せずに相続が発生した場合

相続発生時の価値で評価するため、
預貯金2,000万 + 不動産評価3,000万 = 5,000万の相続財産
▶ 4,200万(相続税の基礎控除(P.19参照))を超えているため、相続税の申告・納税義務が生じる。
※小規模宅地の特例を考慮していません。

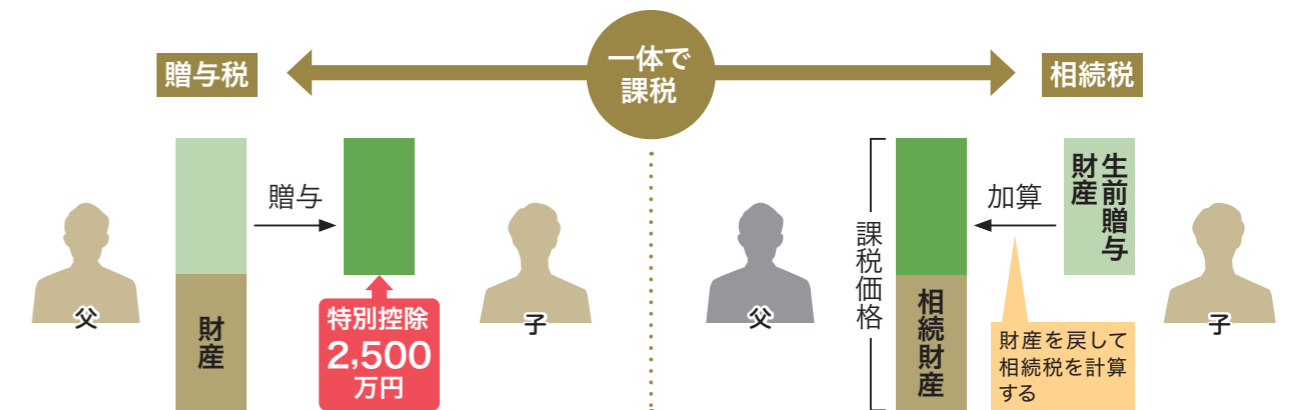
相続税額 **80万円**

② 相続時精算課税制度を適用し不動産を贈与し、相続が発生した場合

※子どもが不動産を生前贈与でもらったと仮定

相続発生時、**相続時精算課税制度を利用した年の評価を相続財産に加算**した合計を基に相続税額を計算
預貯金2,000万 + 不動産2,000万 = 4,000万の相続財産
▶ 4,200万(相続税の基礎控除)以下となり**相続税申告や納税は不要**
※小規模宅地の特例は適用できません。

相続時精算課税制度は、2,500万円までは非課税ですが、相続時に後から課税するという意味を持つ制度です。使い方を誤ると、デメリットになる可能性がある制度のため、生前対策をしっかりと行うためには、専門家に相談しながら行っていくことをお勧めいたします。



3.住宅取得等資金の贈与

直系尊族(ご自身の親や祖父母)から住宅を取得するための資金の贈与を受ける場合、一人あたり最大で**1,000万円まで**贈与税を課さないという、非課税枠(令和4年現在)があります。*適用要件があります



【令和4年税制】

- ・2022年(令和4年)1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用する
- ・受贈者(贈与を受けた人)の年齢要件18歳以上 ・新築等に係る契約締結時期は考慮しない
- ・2023年(令和5年)12月31日まで*令和4年現在

<この制度は、下記の制度と併用可能です。>

- ・暦年課税:基礎控除(110万)+住宅取得等資金の贈与(1,000万)
= **最大1,110万円まで非課税**
- ・相続時精算課税制度:相続時精算課税制度(2,500万)+住宅取得資金等の贈与(1,000万)
= **最大3,500万円まで非課税** *相続時精算課税制度については、前頁参照

■ 暦年贈与との併用の場合

2,000万の贈与を受けた場合の贈与税

$$2,000万 - 1,000万(住宅取得等資金の贈与) - 110万(暦年贈与) = 890万$$
$$890万 \times 30\% - 90万 = \mathbf{177万円}$$

■ 相続時精算課税制度(前頁参照)との併用の場合

2,000万の贈与を受けた場合の贈与税

$$2,000万 - 1,000万(住宅取得等資金の贈与) - 2,500万(相続時精算課税) = 0円$$

*贈与税申告の際、相続時精算課税選択届出書の提出が必要です。

*贈与税額が0円でも翌年の2/1~3/15までの間に贈与税の申告が必要です。

4.贈与税の配偶者控除

婚姻期間が20年以上の夫婦間での居住用住宅の贈与や住宅取得資金の贈与は、課税価格から2,000万円まで控除できます。

$$(居住用不動産の評価額) - 2,000万(配偶者控除) - (110万基礎控除) = 課税価格 \times 贈与税率$$

(注1)この特例は**一人の配偶者から**1度しか受けることができません。

(注2)計算上贈与税がかからなくても、登録免許税(P.25参照)や不動産取得税(P.26参照)はかかります。

*受贈者(配偶者)が住む場合は不動産取得税の減免を受けることができます。

5.土地の贈与税申告の際の評価額の計算方法について

贈与税申告の土地の評価方法には、路線価方式と倍率方式があります。

(1)路線価方式

主に市街地的形態を形成する地域(路線価が定められている地域)で採用される評価方式で、毎年7月に各国税局が作成する路線価図に基づいて土地を評価します。

$$\text{路線価} \times \text{各種補正率} \cdot \text{加算率} \times \text{地積}$$

(注)土地の間口、奥行、地形等で利用しにくい土地は一定の方法により評価額が低くなります。逆に、二つ以上の路線に面している角地などは、土地の利用価値が高くなるため評価額も高くなります。

(2)倍率方式

都市郊外の地域で路線価が定められていない地域で採用される方式で、地域ごとに定められている倍率表に基づいて土地を評価します。

$$\text{固定資産税評価額} \times \text{倍率}$$

所有財産の評価を下げる

土地や建物は、利用状況に応じて国税庁で定めている財産評価基本通達により評価減がありますので、現金を持つより不動産で持つ方が評価を下げるのが可能です。

- ①更地で土地を持っている場合は、建物を建てることで相続税評価額を大きく下げることができます。(何も建てていない更地の状態に比べ、最大80%減の評価になります)
- ②建物は、固定資産税の評価額がそのまま相続税の評価額になります。新築の場合には、建築費の60%まで下がるといわれています。賃貸の場合は更に評価額が下がり、節税効果も大きくなる可能性があります。
*例えば1億円で木造アパートを建設した場合、アパートの評価は約4,200万円の評価になることがあります。

6.贈与税申告

■ 贈与税の申告と納税の期限

贈与税の申告と納税は、原則、財産を取得した方が、取得した年の翌年の2月1日から3月15日までに申告し納税することになっています。納税が不要の場合でも相続時精算課税制度などの優遇制度を利用する場合には申告が必要ですのでご注意ください。

■ 贈与税の申告書の提出先

原則、贈与税の申告書の提出先は贈与を受けた方の住所を所轄する税務署です。

■ 税率

P.13をご参照ください。

不動産購入で発生する税金

固定資産税

固定資産税は、毎年1月1日現在、市町村の固定資産課税台帳に土地、家屋又は償却資産の所有者として登録されている人に対してかかる税金です。

固定資産税の算式

$$\text{課税標準(固定資産税台帳に登録された評価額)} \times 1.4\% = \text{固定資産税}$$

都市計画税

1月1日に市内の市街化区域内に土地または家屋を所有している人に対して課税される税金です。

都市計画税の算式

$$\text{課税標準(固定資産税台帳に登録された評価額)} \times 0.3\% = \text{都市計画税}$$

課税標準の軽減があります。

◇小規模住宅用地(200㎡以下の部分)

固定資産税→評価額 × 1/6

都市計画税→評価額 × 1/3

◇一般住宅用地(200㎡超の部分)

固定資産税→評価額 × 1/3

都市計画税→評価額 × 2/3

印紙税

平成26年4月1日から令和6年3月31日までの間に作成されるものになります。なお、これらの契約書に該当するものであれば、土地・建物の売買の当初に作成される契約書のほか、売買金額の変更等の際に作成される変更契約書や補充契約書等についても軽減措置の対象となります。

軽減後の税率

軽減措置の対象となる契約書に係る印紙税の税率は、課税物件表の規定にかかわらず、次表のとおりとなります。

契約金額		本則税率	軽減税率
10万円を超え	50万円以下のもの	400円	200円
50万円を超え	100万円以下のもの	1千円	500円
100万円を超え	500万円以下のもの	2千円	1千円
500万円を超え	1千万円以下のもの	1万円	5千円
1千万円を超え	5千万円以下のもの	2万円	1万円
5千万円を超え	1億円以下のもの	6万円	3万円
1億円を超え	5億円以下のもの	10万円	6万円
5億円を超え	10億円以下のもの	20万円	16万円
10億円を超え	50億円以下のもの	40万円	32万円
50億円を超えるもの		60万円	48万円

(注) 不動産の譲渡に関する契約書のうち、その契約書に記載された契約金額が10万円以下のもの(契約金額の記載のないものを含みます)は、軽減措置の対象となりません(税率200円)。また、契約書に記載された契約金額が1万円未満のものは非課税となります。

仲介手数料

売主(不動産会社)から直接不動産を購入した場合を除いて、不動産の仲介会社を通して不動産を購入した場合は仲介手数料(媒介報酬ともいいます)がかかります。

仲介手数料の額は宅地建物取引業法で以下の通り報酬の上限が定められています。

売買代金(建物の消費税は除く)

200万円以下の金額 売買代金の5% + 消費税

200万円を超え 400万円以下の金額 売買代金の4% + 2万円 + 消費税

400万円を超える金額 売買代金の3% + 6万円 + 消費税

住宅ローン減税

住宅(自己居住用)を金融機関のローンを組んで購入した方

毎年末の住宅ローン残高又は住宅の取得対価のうちいずれか少ない方の金額の1%が10年間に渡り所得税の額から控除されます。また、所得税から控除しきれない場合には、住民税からも一部控除されます。

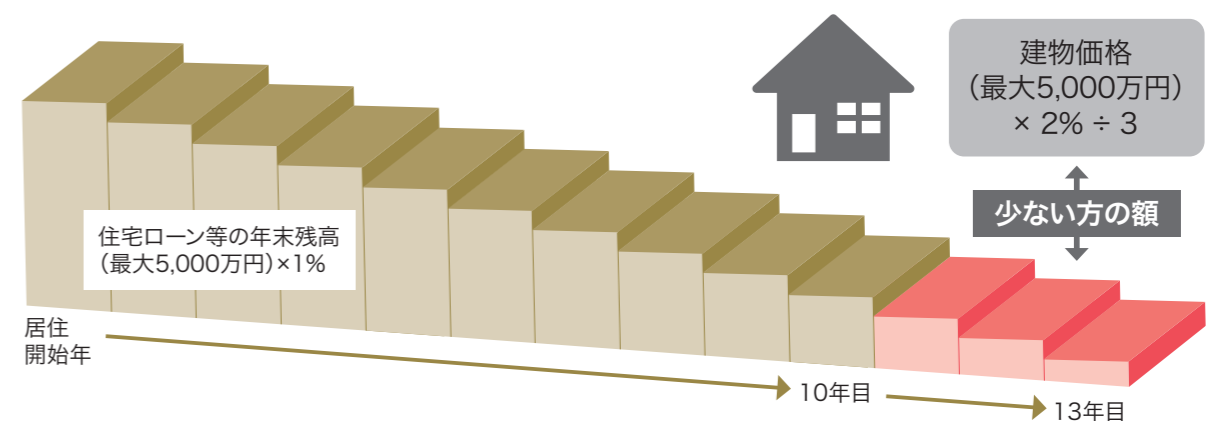
消費税率10%が適用される住宅の取得をして、令和元年10月1日から令和2年12月31日^{※1}までの間に入居した場合、または一定の期間内^{※2}に契約し、令和3年1月1日から令和4年12月31日までの間に入居した場合には控除期間が3年間延長されます。

主な要件として①床面積が50㎡以上であること②借入金の返済期間が10年以上であることなどがあります。

※1 入居した時の翌年の確定申告が必要になります。

※2 注文住宅の新築の場合 令和2年10月1日～令和3年9月30日まで

分譲住宅の取得の場合 令和2年12月1日～令和3年11月30日まで



給付金

◇すまい給付金

すまい給付金は、消費税率引上げによる住宅取得者の負担を緩和するために創設した制度です。消費税率8%時は収入額の目安が510万円以下の方を対象に最大30万円、10%時は収入額の目安が775万円以下の方を対象に最大50万円を給付するものです。

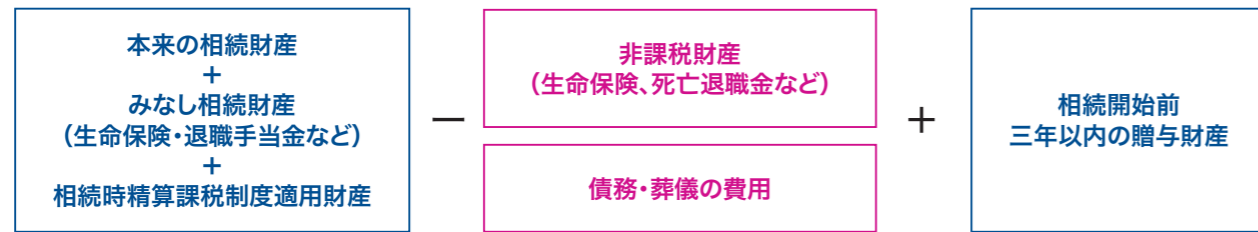
すまい給付金申請書のほか、売買契約書の写し、登記簿謄本、住民票、身分証明書等が必要になります。

相続

相続税

1. 相続税は、相続や遺贈によって取得した財産が一定金額を超えた場合にかかる税金です。

100人に8人程度の割合で発生しています。平成27年に基礎控除が引き下げられ、相続税の申告が必要な方が以前の倍になっています。そして、「自分は大丈夫なのだろうか?」と心配な方のために、相続税の大まかな仕組みを説明させていただきます。



2. 相続税がかかる場合

相続税の基礎控除額 = 3,000万円 + 法定相続人の数 × 600万円

被相続人の財産総額が基礎控除額を超えた場合は、相続税申告及び納税が必要となります。基礎控除を超えない場合は、相続税申告及び納税は不要です。

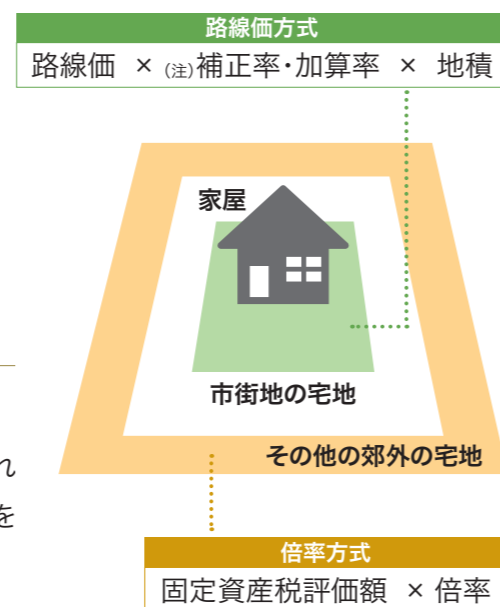
3. 不動産の相続税評価額について

相続税申告で最も厄介なのが土地の相続税評価額の計算と言われており、かなりの専門知識が要求されます。土地の評価方法には、路線価方式と倍率方式があります。

① 路線価方式

主に市街地的形態を形成する地域(路線価が定められている地域)で採用される評価方式で、毎年7月に各国税局が作成する路線価図に基づいて土地を評価します。

(注)土地の間口、奥行、地形等で利用しにくい土地は一定の方法により評価額が低くなります。逆に、二つの路線に面している角地などは、土地の利用価値が高くなるため評価額も高くなります。



② 倍率方式

都市郊外の地域で路線価が定められていない地域で採用される方式で、地域ごとに定められている倍率表に基づいて土地を評価します。

③ 借地権の評価

①または②の評価額 × 借地権割合 ※借地権割合は、路線価図又は倍率表に表示されています。

④ 貸宅地の評価

①または②の評価額 × (1 - 借地権割合)

⑤ 土地所有者の貸家が建っている土地の評価(貸家建付地)

①または②の評価額 × (1 - 借地権割合 × 30% × 賃貸割合)

小規模宅地の特例

小規模宅地の特例とは、一定の要件を満たすと土地の相続税の課税標準額を減額できる制度です。

特例の名称	上限面積	減額割合
特定居住用宅地等	330㎡	80%
特定事業用宅地等	400㎡	80%
貸付事業用宅地等	200㎡	50%
特定同族会社事業用宅地等	400㎡	80%

特定居住用宅地等

住宅として使っていた土地【亡くなった方や同一生計親族が居住用に使っていた土地に適用されます】

減額率と適用面積	減額は 80% 、適用される限度面積は 330㎡ (約100坪)まで。 ※330㎡を超えた部分は、通常の相続税評価になります。
適用要件	<ul style="list-style-type: none"> ・亡くなった方の配偶者が相続すること ・亡くなった方と同居していた相続人が相続すること 非同居親族の場合 <ul style="list-style-type: none"> ・亡くなった方に配偶者や同居人がいない場合、相続開始の3年前までに「自己または自己の配偶者」「3親等内の親族」「特別の関係のある法人」の持ち家に住んだことがないこと ・相続開始時に相続人が居住している家屋を相続開始前のいずれの時点においても所有していたことがないこと <p>※老人ホームに入所している場合一定要件により、居住していたものとみなされます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・要介護認定を受けていること ・自宅を賃貸に出していないこと <p>※二世帯住宅の場合</p> <p>建物内部で親子間の行き来が自由な二世帯住宅であり、区分所有登記建物でなければ対象となります。</p>

特定事業用宅地等

事業で使っていた土地

【亡くなった方や同一生計親族で事業の用に使っていた土地に適用されます】

減額率と適用面積	減額は 80% 、適用される限度面積は 400㎡ (約120坪)まで ※400㎡を超えた部分は、通常の相続税評価になります。
適用要件	<ul style="list-style-type: none"> ・相続税の申告期限まで土地を所有し、事業を継続していること ・相続開始前からその土地で事業をやっていること

貸付事業用宅地等

賃貸していた土地(個人用)

【アパートや貸地、駐車場、駐輪場など、亡くなった方や同一生計親族が賃貸していた土地に適用されます】

減額率と適用面積	減額は 50% 、適用される限度面積は 200㎡ (約60坪)まで ※200㎡を超えた部分は、通常の相続税評価になります。
適用要件	・相続税の申告期限まで賃貸を継続していること ・相続開始前から土地の賃貸を行っていること

特定同族会社事業用宅地等

法人に賃貸していた土地(法人用)

【亡くなった方や同一生計親族が、同族会社に土地を賃貸している場合に適用されます】

減額率と適用面積	減額は 80% 、適用される限度面積 400㎡ (約120坪)まで ※400㎡を超えた部分は、通常の相続税評価になります。
適用要件	・相続税の申告期限まで、土地を貸している会社の役員であること ・相続税の申告期限まで、相続した土地を保有していること

相続税申告書の提出先

お亡くなりになってから10ヶ月以内に、被相続人の死亡時の住所地を管轄する税務署に申告書を提出します。

⚠ 申告期限内に、遺産分割が整わず相続税申告が間に合わなかった場合

あらゆる特例が使えなくなります。【配偶者の相続税額の軽減・小規模宅地等の特例など】

解決策 未分割で期限内に申告書を提出し、納税する。

(注1)「申告期限後3年以内の分割見込書」の提出必須。一定要件あり。

(注2)特例適用せずに、最大値の相続税額を納める必要あり。

その後、3年以内に改めて、更正の請求又は修正申告・納税を行う。

※当初申告では使えなかった特例が、更正の請求の際に配偶者の相続税額の軽減や小規模宅地等の特例を受けることができ、払い過ぎた税金の還付を受けることができます。

⚠ 間に合わなかった場合にかかる税金等

延滞税 日割り計算	納付期限の翌日から納付した日までの日数に応じて、利息に相当する金額 i) 納付期限から2カ月以内: 年「7.3%」または「延滞税特例基準割合+1%」の低い方 ii) 納付期限から2カ月超: 年「14.6%」または「延滞税特例基準割合+7.3%」の低い方
無申告加算税 5%~20%	正当な理由なく申告期限までに申告しなかった場合に課される税金

過少申告加算税
10%~15%

税務署の指摘により申告額が少なかった際に
修正申告をする場合に課せられる税金

重加算税
35%~40%

財産を意図的に隠ぺい・仮装した場合に課せられる税金

相続税申告は余裕をもって申告しましょう!

その他税金

相続税のほかに、不動産を相続したときにかかる税金には、以下のようなものがあります。

【登録免許税】

不動産を相続した場合、所有者変更のための相続登記が必要になります。

なお、土地の所有者不明問題への解決策として、2024年4月1日から相続登記が義務化されます。相続により不動産取得を知った日から3年以内に相続登記を申請しなければなりません。正当な理由なく登記を怠れば、10万円以下の過料が科される場合があります。

登録免許税は、不動産登記を行う際に必ず発生する税金です。

【相続の場合】 固定資産税評価額 × 0.4%

【遺贈の場合】 固定資産税評価額 × 2.0%

【不動産取得税】

不動産取得税とは、土地や家屋の購入、贈与、家屋の建築などで不動産を取得したときに、取得した方に対して課される税金です。有償・無償の別、登記の有無にかかわらず課税となります。ただし、相続により取得した場合等、一定の場合には課税されません。

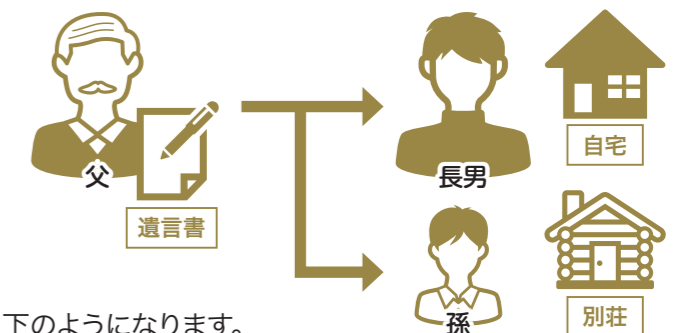
※遺言による法定相続人以外への特定遺贈の場合や、死因贈与をきっかけとした場合は、不動産取得税の課税対象となります。

※贈与税において、夫婦間の居住用不動産の贈与の特例の適用を受けた場合や、相続時精算課税制度の適用を受けた場合でも、不動産取得税の課税の対象となります。(贈与を取り消した場合でも同様です。)

事例

父が亡くなり、書棚から自筆の遺言が見つかった。家庭裁判所での検認も済ませ、内容を確認したところ、長男に自宅(固定資産税評価額2,000万円)を相続させ、法定相続人ではない孫に別荘(固定資産税評価額1,500万円)を遺贈する内容だった。

この場合の登録免許税・不動産取得税はそれぞれ以下ようになります。



長男
登録免許税 2,000万円 × 0.4% = 8万円
不動産取得税 0円

孫
登録免許税 1,500万円 × 2.0% = 30万円
不動産取得税 1,500万円 × 1.5~3.0%
= 22万5,000円~45万円

※法定相続人に対し「遺贈する」との文言を使用していた場合は、遺贈ではなく、相続であるとみなすことができます。その場合の登録免許税は0.4%が適用されます。

各種届出

不動産を相続した際には、期間内に届出が必要な場合があります。

相続登記(所有権の移転登記)

相続登記とは、被相続人から相続した自宅、アパートなどの不動産の名義を相続人に変更する登記手続きをいいます。相続した相続財産の中に不動産が含まれている場合には、相続登記をする必要があります。



この相続登記は、亡くなった方の出生から死亡までの戸籍謄本、相続人の戸籍謄本、遺産分割協議書、印鑑証明書などの書類を整えたうえで、対象不動産の所在地を管轄する法務局に申請します。そのため、相続する不動産が複数の地域にある場合には、それぞれの不動産の所在地を管轄する法務局ごとに、相続登記を申請しなければなりません。

尚、2024年4月1日以降は相続登記が義務化され、相続で不動産の取得を知った日から3年以内に相続登記を申請しなければなりません。

農業委員会への届け出

農地(田、畑)を相続した時は、農地がある市町村の農業委員会に届出書を提出する必要があります。

届出が必要な人

農地法の許可を必要とせず、農地の権利を取得した人

- ・遺産分割協議により農地を取得した人
- ・包括遺贈により農地を取得した人
- ・相続人として遺言で農地を取得した人

届出の期間

取得したことを知った日から10か月以内

届出方法

農業委員会の窓口へ届出書を提出してください。届出をしなかったり、又は虚偽の届出をした者は、10万円以下の過料が科される可能性があります。

未登記建物届出

相続した建物が未登記家屋(登記されていない家屋)だった場合は、建物の所在する市町村役場に、未登記建物の所有者変更届出書を提出する必要があります。登記された家屋の所有者は法務局で管理していますが、登記されていない「未登記家屋」の所有者は市町村が管理しています。

売買・相続などで未登記家屋の所有者が変わった場合は、市町村へ忘れずにご提出ください。

必要書類

- ・未登記家屋所有者変更届出書
- ・被相続人の除籍謄本の写しなど死亡のわかる書類
- ・相続人の戸籍謄本
- ・遺産分割協議書の写しや遺言書の写し
- ・相続人全員の印鑑証明書

未登記建物を登記するには？

未登記建物を相続した場合、相続後に建物を登記することができます。

土地家屋調査士が建物を測量し、表題登記を行います(登記簿のハコのようなものです)。その後、司法書士が所有権保存登記を行います。

固定資産税の納税代表者の届出

土地・家屋の所有者が死亡した後、相続登記を行わない場合は、土地・家屋の固定資産税については、相続人全員が連帯して納税義務者となります。「相続人代表者指定届」は、相続人の中から代表して納付する方を届け出るものになります。届出後、翌年度から相続人代表者の方へ納税通知書が送付されてくるようになります。

※固定資産税の負担割合について、役所が関与することはありません。

※相続が発生した年以内に相続登記を済ませる場合、原則届出は不要です。

市町村への届け出

山林を相続したときは、山林がある市町村への事後届出が必要です。

届出が必要な人

個人、法人を問わず、売買や相続等により森林の土地を新たに取得した方は、面積に関わらず届出をしなければなりません。ただし、国土利用計画法に基づく土地売買契約の届出を提出している方は対象外です。

届出の対象となる土地

都道府県が策定する地域森林計画の対象となっている森林です。

対象になっているか否かは、山林が所在する都道府県か市町村の林務担当部局に問い合わせることになります。

届出の期間

取得の日から90日以内

(原則として相続開始の日から90日以内に遺産分割がされないと、共有物として届出が必要)

必要書類

相続登記後の登記事項証明書の写し

その他の税金

登録免許税

不動産を取得した際、登録免許税を納める必要があります。

土地の所有権の移転登記

取得原因	課税標準	税率	軽減税率(措法72)
売買	固定資産税評価額	2%	令和5年3月31日までの間の登記の場合 1.5%
相続、法人の合併または共有物の分割	固定資産税評価額	0.4%	—
その他 (贈与・交換・収用・競売等)	固定資産税評価額	2%	—

※土地について所有権の保存登記、又は相続による所有権の移転登記を受ける場合において、これらの登記に係る登録免許税の課税標準となる不動産の価額(注)が100万円以下であるときは、その土地の所有権の保存登記又はその土地の相続による所有権の移転登記については、登録免許税を課さないこととされています。(令和7年3月31日まで)

建物の登記

内容	課税標準	税率	軽減税率(措法72の2～措法75)
所有権の保存	固定資産税評価額	0.4%	居住用の場合 0.15% (令和6年3月31日までの登記)
売買または競売による所有権の移転	固定資産税評価額	2%	居住用の場合 0.3% (令和6年3月31日までの登記)
相続または法人の合併による所有権の移転	固定資産税評価額	0.4%	—
その他の所有権の移転 (贈与・交換・収用等)	固定資産税評価額	2%	—

※軽減税率の適用は、その住所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。なお、登記した後で証明書を提出しても軽減税率の適用を受けられませんのでご注意ください。

配偶者居住権の設定登記

内容	課税標準	税率
設定の登記	固定資産税評価額	2%

(注)固定資産課税台帳の価格がない場合は、登記官が認定した価額です。

不動産取得税

不動産を取得した際に、不動産取得税を納める必要があります。

不動産取得税とは、土地や家屋の購入、贈与、家屋の建築などで不動産を取得したときに、取得した方に対して課される税金です。有償・無償の別、登記の有無にかかわらず課税となります。ただし、相続により取得した場合等、一定の場合には課税されません。

※遺言による法定相続人以外への特定遺贈の場合や、死因贈与契約の場合は、不動産取得税の課税対象となります。

※贈与税において、夫婦間の居住用不動産の贈与の特例の適用を受けた場合や、相続時精算課税制度の適用を受けた場合でも、不動産取得税は課税の対象となります。(贈与を取り消した場合でも同様です。)

建物

不動産取得税 = 建物の固定資産税評価額 × 税率4% → **3%**(軽減税率適用)

建物における不動産取得税は、2024(令和6)年3月31日までに「住宅」として取得した建物に対しては、**3%軽減税率が適用**されます。

土地

不動産取得税 = 土地の固定資産税評価額 × 税率4% → **1.5%**(軽減税率適用)

土地における不動産取得税は、2024(令和6)年3月31日までに取得したものについては、評価額(固定資産税評価額)を2分の1に減額し、さらに税率を3%とする軽減措置が取られています。(実質1.5%)

免税点

- 取得した土地の評価額が10万円未満の場合
- 売買・贈与などにより取得した家屋の評価額が12万円未満の場合

住宅の特例控除

取得者自身が居住する場合には、次の控除があります。この控除を受けるためには、申告及び申請を県税事務所に行う必要があります。

建物

評価額から100万～1,200万円を控除できます

例 平成9年4月1日以降建築の建物(評価額1,000万円)を同居している妻へ贈与した場合
建物の評価額 1,000万円 - 1,200万円 = 0円
0円 × 3% = 0円 **納税額0円**

土地

最大200㎡まで1.5%の税額控除

例 同居の妻へ自宅の土地と建物を贈与した場合
(土地の評価額 1,000万円 200㎡ / 建物の評価額 1,000万円 100㎡)
土地の評価額1,000万円 × 1.5% - 1,000万円 × 1.5% = 0円 **納税額0円**