

住宅の税金①購入・保有

ある日の夜。寛家のダイニングテーブルでは良男が「住宅の税金」についての本を読んでいます。細かい文字で書かれた部分も多いらしく、時々眼鏡をかけて、難しいような顔をしています。そこへ幸子と恵がやってきました。



幸子 あら、あなた。家をもう一軒買つつもりなの？
良男 会社の35歳の部下が「家を購入したい」とのこと。相談に来たけれど、内容のほとんどが税金についてなんだ。苦手なうえ、我が家を買ったのは随分前なので忘れてしまっ

恵 それで勉強なのね。ママに聞いたほうが早いのでは。
良男 そうだな。横浜市に4000万円の新築戸建てを購入したいらしい。自己資金は1000万円。残り3000万円は住宅ローンだとか。
幸子 具体的な事例に入る前に住宅を購入したり保有したりする際に必要な税金の全体像を知る必要があるわね。
恵 どんな税金がかかるの？
幸子 購入時にかかる税金を大きく分けると「印紙税」「不動産取得税」「登録免許税」「消費税」の4つね。保有時にかかるのが「固定資産税」と「都市

計画税」ね。買ったときから説明すると、まず印紙税は住宅の売買契約書に記載する購入金額に応じて支払うの。購入金額が1000万円超5000万円以下だと軽減措置で1万円よ。
良男 この家も契約時から税金がかかって驚いたよ。不動産取得税は想像がついたけれど。
幸子 不動産取得税は建物と土地の「固定資産税評価額」に

税率などを掛けて計算するのよ。日本は建物と土地に分けて取引することもあるから、建物と土地に分けて課税するみたい。
良男 ところで固定資産税評価額って何だっけ？
幸子 不動産を購入・保有する場合、消費税を除いて、売買金額に直接税率を掛けて税額を決めることはしないのよ。納税



寛幸子
(かけい・さちこ、48)
ファイナンシャルプランナー資格を持ち、家計について相談業務を手掛ける



寛良男
(かけい・よしお、52)
機械メーカー勤務。家計や資産運用は基本的に妻任せ。最近、相続税が気になり始めた



寛恵
(かけい・めぐみ、25)
娘。旅行会社に勤める社会人3年目。自分磨きと「コスパ」にはかなりこだわっている

者の負担があまり重くならないように、売買金額を下回る金額に税率を掛けるのが一般的で、土地の場合、時価の約70%に設定する固定資産税評価額がベースになっているの。
良男 新築住宅の場合、不動産取得税が建物も土地も安くなるんじゃないかな。
幸子 パパもいっしょに気が付いたわ。建物は固定資産税評価額から1200万円を差し引いた金額に税率を掛ける。土地も原則的な金額からさらに一定の金額を差し引く仕組みよ。
恵 それは新築住宅の購入を税目面から支援しているの？
幸子 そう。「日本の住宅の税金には取得を促す面が強い」と税理士の藤曲武美さんが話していた。登録免許税も同様ね。
恵 登録免許税って？
幸子 不動産を購入すると「これは自分の所有だ」ということを法務局(登記所)に登記する必要があるの。建物では「所有権保存登記」、土地は「所有権移転登記」と呼ぶのだけれど、その際にかかるのが登録免許税で、新築住宅の場合は軽減税率があるの。また、ローンを組んで住宅を購入すれば、金融機関が担保として住宅に抵当権を設定して登記するから登録免許税がかかるわよ。
良男 そうだった。こんなところまで税金かと思っちゃったよ。
幸子 あとは消費税。気をつけたいのは、土地は非課税であること。建物だけにかかるの。
良男 税率は10%なので、建物だけでもかなりの負担だな。
恵 保有しているときの税金はどうなの。パパが毎年「高い、高い」とぼやいているけど。
幸子 保有していると固定資産税がかかるわね。市街化区域の場合は都市計画税もかかる。
良男 これも建物と土地とに分けて課税されていたな。

消費税、土地にはかからず

火災・地震保険料も負担に

公認不動産コンサルティングマスター 青木 博昭さん



住宅は人生最大の買い物といわれます。それだけに物件選びには慎重が必要で、住宅ローンを組む場合は返済負担が家計を圧迫しないようにすることも大切です。税金のほかにも様々な負担があります。住宅ローンを組んで購入すると、金融機関への事務手数料や保証会社へのローン保証料も発生します。住宅の災害被害に備え、火災保険料や地震保険料の負担も通常発生します。一方、登記にあたり、司法書士への報酬も約10万円必要です。建物表題登記に伴う土地家屋調査士への報酬も9万円程度かかります。ただ、住宅ローン控除以外にも負担を和らげる制度があります。所得が多くない人が利用しやすいのが「すまい給付金」です。年収775万円以下の人が対象で所得に応じ最大50万円の給付金を受け取れます。(聞き手は後藤直久)

分けて課税されていたな。
幸子 そう。覚えておきたいのは、「建物の固定資産税評価額は時間の経過とともに下落する」(辻・本郷税理士法人の税理士、浅野恵理さん)ことね。建物は時間がたつと価値が低下するから。あと、土地の場合、住宅用地が優遇されていることね。200平方メートルまでの部分は特例で、固定資産税の場合は評価額の6分の1、都市計画税の場合は同じく3分の1に減額して、税額を計算する。ランドマーク税理士法人の代表税理士、清田幸弘さんは「住宅保有についても税目面では優遇されている」と指摘しているわ。
良男 部下の税金はどれくらいになりそうかな。
幸子 詳しくは税理士などに確認してほしいのだけれど、買ったときは約180万円ね。
恵 そんなに。でも不動産取得税はかからないの？
幸子 建物の固定資産税評価額が1200万円以下ならば、かからないわ。土地の場合も控除額が多いのでかからない。
恵 登録免許税など買ったときの税金は一度きりだよな。
幸子 そうね。一方、固定資産税や都市計画税は持っている毎にかかると。当初の3年間は建物の固定資産税はこの半分で済む特例があるし、建物の固定資産税は年々減るもの、約20万円はかかるとみておくのがよさそうね。ただ「住宅ローン控除」もあるので当初の税負担などを抑えることもできるの。
良男 どんな仕組みだい？
幸子 住宅ローン控除は、原則10年間、ローンの年末残高の1%を所得税額から控除できるの。特例でさらに3年間控除が受けられる仕組みもある。
良男 ありがと。これで部下に助言できるよ。

家を買ったときにかかる税金

印紙税 1万円(購入額が1000万円超5000万円以下) 住宅売買などの契約書にかかる。契約額が大きいほど税額が高くなる
不動産取得税 3%(建物) 固定資産税評価額にかかる。新築建物は評価額から1200万円を減額。軽減措置で土地、建物ともゼロになる場合も
登録免許税 1.5%(土地) 所有権などの登記の際、固定資産税評価額などにかかる。新築建物は0.15%
消費税 10% 建物の代金にかかる。土地や個人が売り主の中古住宅は対象外

家を買ったときの税金の具体例(一部は概算)

横浜市内で新築一戸建て一般住宅を4000万円(消費税抜き)で購入した場合(2階建てで延べ床面積93平方メートル、土地は100平方メートル、住宅ローン3000万円)

	建物	土地	合計
購入額(固定資産税評価額)	1500万円(885万)	2500万円(1750万)	4000万円(2635万)
印紙税		1万	1万
不動産取得税	0	0	0
登録免許税(建物)	1.4万	—	1.4万
登録免許税(土地)	—	26.3万	26.3万
登録免許税(抵当権)		3万	3万
消費税	150万	—	150万
小計			181.7万円

家を持っている間にかかる税金

固定資産税 1.4%(標準税率) 所有者にかかる。住宅用地で面積が200平方メートル以下の部分は固定資産税評価額の6分の1に課税
都市計画税 0.3%(最高税率) 都市計画区域内の所有者にかかる。住宅用地で面積が200平方メートル以下の部分は固定資産税評価額の3分の1に課税

【具体例】条件は家を買った時の税金と同じ

	建物	土地	合計
固定資産税	12.4万円	4.1万円	16.5万円
都市計画税	2.7万	1.7万	4.4万
小計			20.9万円

