

不動産に関する税金

不動産入手時

印紙税

- 契約書や受取書(領収書)などの経済的な取引に伴って作成した書類に課せられる税金のこと

第1号文書から第4号文書までの印紙税額の一覧表

号	文書の種類	印紙税額 (1通または1冊につき)
1	[不動産、鉱業権、無体財産権、船舶もしくは航空機または営業の譲渡に関する契約書] 不動産売買契約書、不動産交換契約書、不動産売渡証書など	記載された契約金額が 1万円未満(※) 非課税 10万円以下 200円
	(注) 無体財産権とは、特許権、実用新案権、商標権、意匠権、回路配置利用権、育成者権、商号および著作権をいいます。	10万円を超え50万円以下 400円
	[地上権または土地の賃借権の設定または譲渡に関する契約書] 土地賃貸借契約書、土地賃料変更契約書など	50万円を超え100万円以下 1千円 100万円を超え500万円以下 2千円 500万円を超え1千万円以下 1万円 1千万円を超え5千万円以下 2万円
	[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	5千万円を超え1億円以下 6万円
	[運送に関する契約書(備船契約書を含む。)] 運送契約書、貨物運送引受書など	1億円を超え5億円以下 10万円 5億円を超え10億円以下 20万円
	(注) 運送に関する契約書には、備船契約書を含み、乗車券、乗船券、航空券および送り状は含まれません。	10億円を超え50億円以下 40万円 50億円を超えるもの 60万円
		契約金額の記載のないもの 200円
		※ 第1号文書と第3号文書から第17号文書とに該当する文書で第1号文書に所属が決定されるものは、記載された契約金額が1万円未満であっても非課税文書となりません。
		(注) 平成9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不動産の譲渡に関する契約書のうち、契約書に記載された契約金額が一定額を超えるものについては、税率の軽減があります(詳しくは コード7108「不動産の譲渡、建設工事の請負に関する契約書に係る印紙税の軽減措置」 をご利用ください。)

(出典: 国税庁)

不動産取得税

- 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税される税金。
- 有償・無償の別、登記の有無にかかわらず課税。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ない。

2 不動産取得税の計算方法

取得した不動産の価格（課税標準額）^{*1} × 税率^{*2}

*1 令和6年3月31日までに宅地等（宅地及び宅地評価された土地）を取得した場合、当該土地の課税標準額は価格の1/2となります。

*2 税率は以下のとおりです。

取得日	土地	家屋（住宅）	家屋（非住宅）
平成20年 4月 1日から 令和6年 3月31日まで	3 / 100		4 / 100

（出典：東京都主税局）

登録免許税

- 不動産取引に際し、所有権保存登記や移転登記等をする際の登記にかかる税金

項目	概要			
(1) 課税対象	国による登記等（登記、登録、特許、免許、許可、認可、認定、指定及び技能証明をいう。）			
(2) 納税義務者	登記等を受ける者（登記等を受ける者が2人以上であるときは、連帯して納付する義務を負う。）			
(3) 課税標準	登記等の種類ごとに法定 (例) 売買による土地の所有権の移転登記：不動産の価額＝固定資産税評価額 質権あるいは抵当権の設定登記：債権金額の総額			
(4) 税率	登記等の種類ごとに法定（定率税率によるものと定額税率によるものがある。） (例) 土地の登記の場合			
		[本則]		[特例]
	① 所有権の保存	1,000分の4		—
	② 売買による所有権の移転	1,000分の20	→	1,000分の15※
③ 抵当権の設定	1,000分の4		—	※令和5年3月31日までの軽減措置
(5) 納付	原則：現金納付 例外：税額が3万円以下等の場合は印紙納付可			

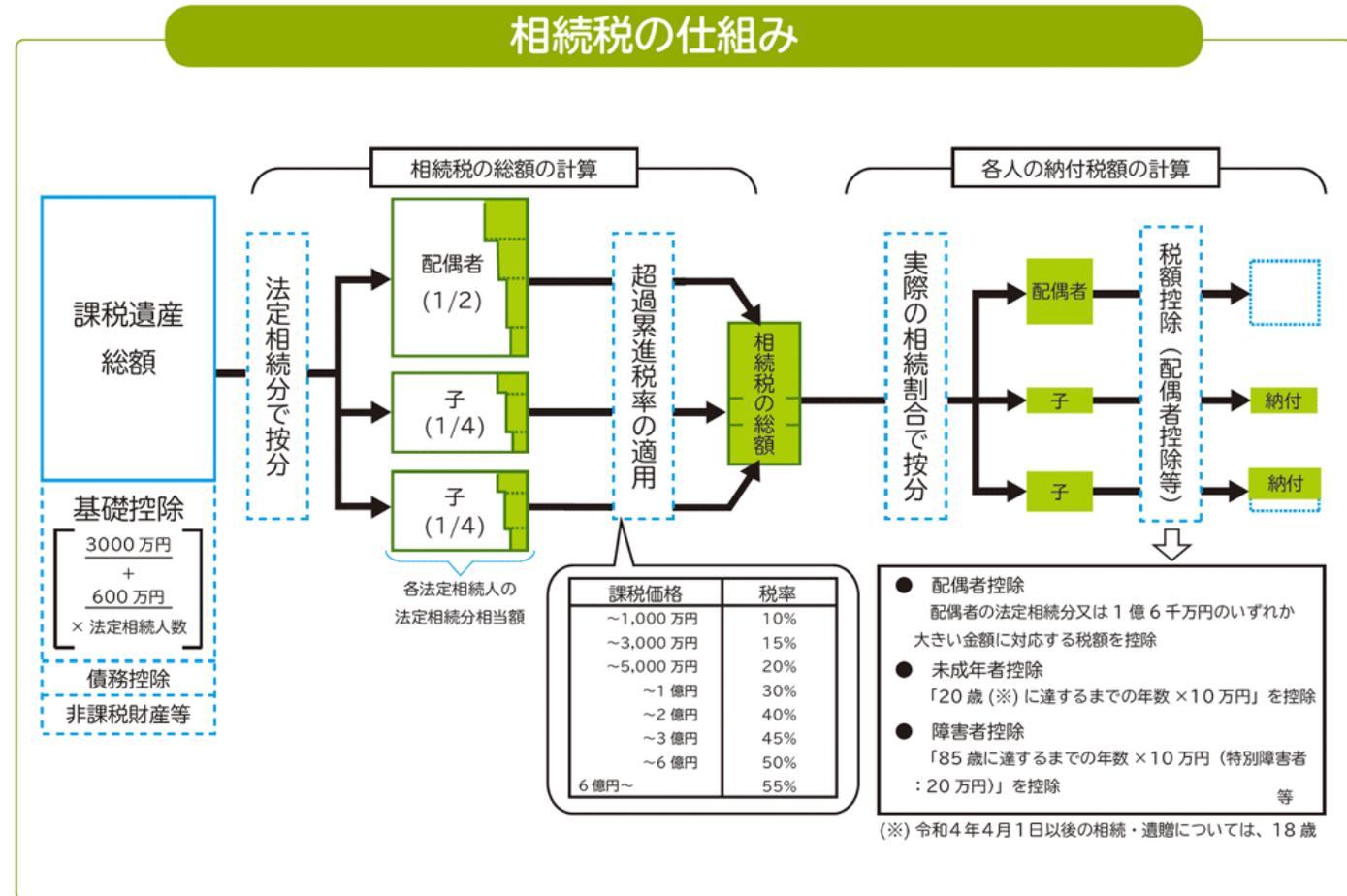
(出典:財務省)

源泉徴収税

- 非居住者や外国法人(以下「非居住者等」と)の取引でかかる税金
- 日本国内にある不動産を借り受け、日本国内で賃借料を支払う者は、法人・個人問わず、その支払の際20.42%の税率により計算した額の所得税および復興特別所得税を源泉徴収する。
- 日本国内にある土地等を購入してその譲渡対価を国内で支払う者は、非居住者等に対して対価を支払う際10.21%の税率により計算した額の所得税および復興特別所得税を源泉徴収する。

相続税

- 相続等により財産を取得した場合に、その取得した財産に課される税金

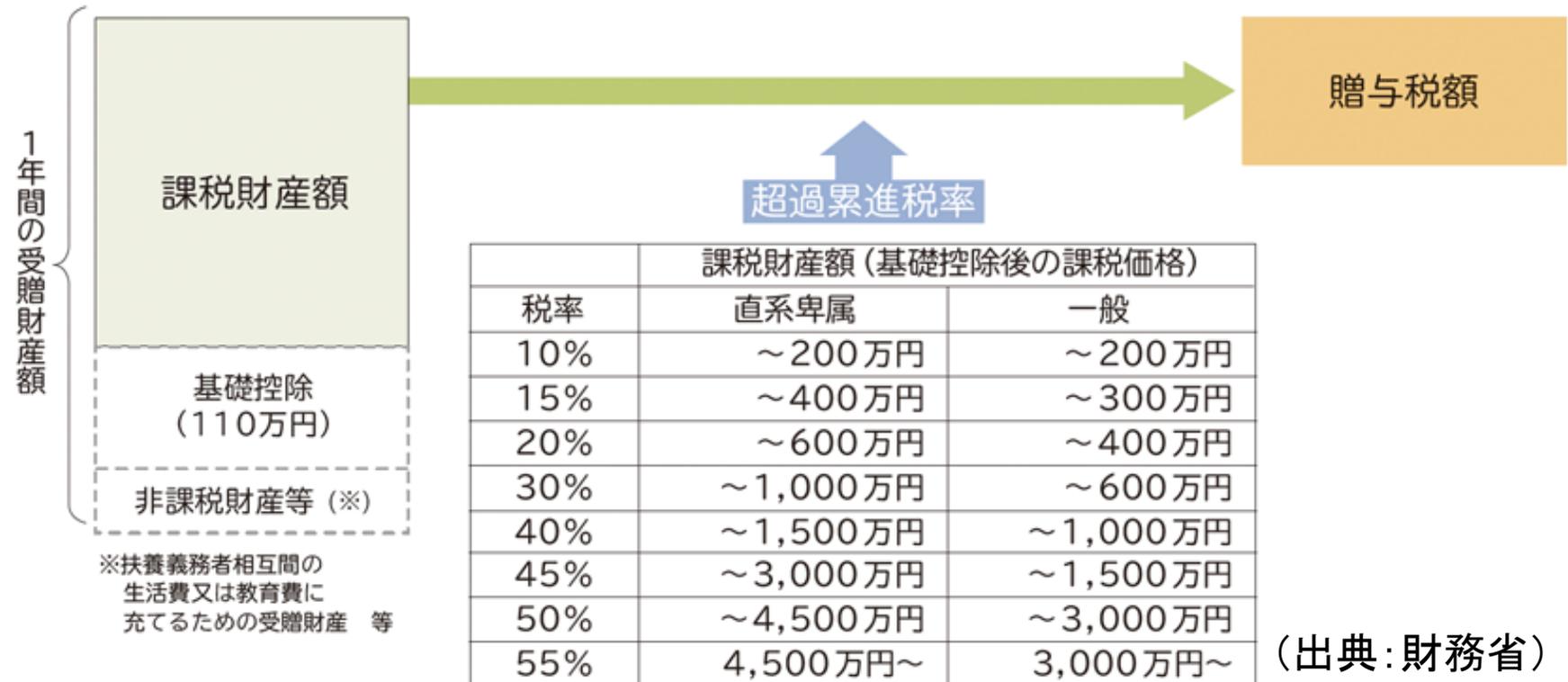


(出典: 財務省)

贈与税

- 個人から贈与により財産を取得した場合に、その取得した財産に課される税金

1. 暦年課税の仕組み



(出典:財務省)

住宅の新築、改修に係る所得税の特別控除

- 認定住宅、バリアフリー改修、省エネ改修、耐震改修等で控除が受けられる

控除額の算出方法

(令和3年中に居住の用に供した場合)

$\left[\begin{array}{c} \text{住宅耐震改修の標準的な費用} \\ \text{(最高250万円 (※1))} \end{array} \right] \times 10\% = (A)$ <p>◎100円未満の端数切捨て</p>	$\left[\begin{array}{c} \text{住宅耐震改修の標準的な費用} \\ + \\ \text{耐久性向上改修工事の標準的な費用} \\ \text{(最高250万円)} \end{array} \right] \times 10\% = (E)$ <p>◎100円未満の端数切捨て</p>
$\left[\begin{array}{c} \text{バリアフリー改修工事の標準的な費用} \\ \text{(最高200万円 (※1))} \end{array} \right] \times 10\% = (B)$ <p>◎100円未満の端数切捨て</p>	$\left[\begin{array}{c} \text{一般省エネ改修工事の標準的な費用} \\ + \\ \text{耐久性向上改修工事の標準的な費用} \\ \text{(最高250万円 (★))} \end{array} \right] \times 10\% = (F)$ <p>◎100円未満の端数切捨て</p>
$\left[\begin{array}{c} \text{一般省エネ改修工事の標準的な費用} \\ \text{(最高250万円 (★) (※1))} \end{array} \right] \times 10\% = (C)$ <p>◎100円未満の端数切捨て</p>	$\left[\begin{array}{c} \text{住宅耐震改修の標準的な費用} \\ + \\ \text{一般省エネ改修工事の標準的な費用} \\ + \\ \text{耐久性向上改修工事の標準的な費用} \\ \text{(最高500万円 (★))} \end{array} \right] \times 10\% = (G)$ <p>◎100円未満の端数切捨て</p>
$\left[\begin{array}{c} \text{三世同居改修工事の標準的な費用} \\ \text{(最高250万円)} \end{array} \right] \times 10\% = (D)$ <p>◎100円未満の端数切捨て</p>	$\left. \begin{array}{l} (A) + (B) + (C) + (D) \\ \text{控除額} = (B) + (D) + \{ (E) \text{ 又は } (F) \} \\ (B) + (D) + (G) \end{array} \right\} \text{のいずれか}$

(出典: 国税庁)

不動産保有時

固定資産税

- 地方税法の規定により賦課期日(毎年1月1日)現在の登記簿等に所有者として登記されている人に対して課税

固定資産とは、土地、家屋、償却資産を総称したもので、次のものをいいます。

- 〔土地〕 田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、その他の土地(雑種地)
- 〔家屋〕 住家、店舗・工場(発電所・変電所含む)、倉庫、その他の建物
- 〔償却資産〕 構築物、機械・装置、工具・器具及び備品、船舶、航空機などの事業用資産で、法人税法又は所得税法上、減価償却の対象となるべき資産。ただし、自動車税種別割、軽自動車税種別割の課税対象となるものは除く。

なお、償却資産にかかる固定資産税については、「[固定資産税\(償却資産\)](#)」をご覧ください。

▶ 納める方(納税義務者)

1月1日現在、土地、家屋及び償却資産の所有者として、固定資産課税台帳に登録されている方

▶ 納める額

- 土地
課税標準額(「[土地の課税標準額の算出方法](#)」参照) × 税率1.4%
- 家屋
課税台帳に登録されている価格 × 税率1.4%
- 償却資産
課税標準額 × 税率1.4%(「[償却資産の税額等の算出方法](#)」参照)

▶ 納める時期と方法

6月(第1期)、9月(第2期)、12月(第3期)、2月(第4期)の年4回で、第1期の納付月にお送りする納税通知書によって、[各納期限](#)までに納めます。

なお、土地、家屋については、納税通知書と同時に課税明細書をお送りしています。

固定資産税・都市計画税の納付方法については、「[都税の支払い方法について](#)」をご覧ください。

(出典:東京都主税局)

都市計画税

- 都市整備などの費用に充てるための目的税で、原則として都市計画法による市街化区域内に所在する土地・家屋の所有者として、毎年1月1日(賦課期日)現在、固定資産課税台帳に登録されている人に対して課税

▶ 納める方

1月1日現在、土地、家屋の所有者として、固定資産課税台帳に登録されている方

▶ 納める額

- 土地

課税標準額 × 税率* 0.3%

〔小規模住宅用地の場合〕(23区内)

課税標準額 × 税率* 0.3% - 都税条例による軽減額

(注) 都税条例による軽減額とは

小規模住宅用地の部分に相当する課税標準額×0.3%×1/2

- 家屋

固定資産課税台帳に登録されている価格 × 税率* 0.3%

*税率は23区内のものです

▶ 納める時期と方法

6月(第1期)、9月(第2期)、12月(第3期)、2月(第4期)の年4回で、第1期の納付月にお送りする納税通知書によって、[各納期限](#)までに納めます。

都市計画税は土地、家屋の固定資産税とあわせて課税されます。納税通知書には、都市計画税と固定資産税の税額が記載されています。

住宅ローン控除

- 個人が住宅ローン等を利用してマイホームの新築、取得又は増改築等(以下「取得等」)をした場合で、一定の要件を満たすときは、その取得等に係る住宅ローン等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、居住の用に供した年分以後の各年分の所得税額から控除する

	2019 (R 1)	2020 (R 2)	2021 (R 3)	2022 (R 4)
<p>【改正後】 経済対策として 控除期間13年間の措置を延長 <small>〔新型コロナ法6の2①②〕</small></p>		(10月1日) 税率引上げ (10%)		R 4年未までの入居
<p>注文住宅は R 2年10月から R 3年9月末までに契約 分譲住宅などは R 2年12月から R 3年11月末までに契約</p>				控除期間 13年
<p><small>〔新型コロナ法6の2④～⑥〕</small></p>			面積要件 ⇒ 40㎡以上 ※40㎡～50㎡は所得1,000万円以下	
<p>コロナ特例 ※コロナを踏まえた 上乗せ措置の弾力化 <small>〔コロナ法6④〕</small></p>		注文住宅は R 2年9月末までに契約 分譲住宅などは R 2年11月末までに契約	R 3年未までの入居	
			控除期間 13年	
<p>消費税率10%引上げに伴う 反動減対策の上乗せ措置 ※控除期間13年間 <small>〔税法41⑤⑥、消費10の2②〕</small></p>		R 2年未までの入居		面積要件 ⇒ 50㎡以上
			控除期間 13年	
<p>住宅ローン控除 ※消費税率8%への引上げ時に反動減対策として 拡充した措置 <small>〔税法41①②③、消費10の2①〕</small></p>	平成26年4月入居～			R 3年未までの入居
			控除期間 10年	

不動産手放す時

譲渡所得税

- 売却した不動産の所有期間が5年以内の場合は「短期譲渡所得」で税率39.63%、5年を超える場合は「長期譲渡所得」で税率20.315%。2037年まで所得税に対して2.1%の復興特別所得税が加算。

課税譲渡所得金額の計算方法

$$\text{譲渡価額} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - \text{特別控除額 (一定の場合)} = \text{課税譲渡所得金額}$$

譲渡価額	取得費	売った土地や建物を買入れたときの購入代金（建物は減価償却費相当額を控除します。）や仲介手数料などの合計額です。 実際の取得費の金額が譲渡価額の5%に満たない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができます。
	譲渡費用	1 仲介手数料、2 測量費など土地や建物売るために直接要した費用、3 貸家の売却に際して支払った立退料、4 建物を取り壊して土地を売ったときの取壊し費用などです。
	特別控除額	収用などのとき：最高5,000万円 自分の住んでいる家屋と土地を売ったとき：最高3,000万円 （「 1 マイホームを売って、譲渡益がある場合 」参照） など
		課税譲渡所得金額

（出典：国税庁）

居住用不動産の譲渡

- ・マイホーム（居住用財産）を売ったときは、所有期間の長短に関係なく譲渡所得から最高3,000万円まで控除ができる特例

特例の適用を受けるための要件

(1) 自分が住んでいる家屋を売るか、家屋とともにその敷地や借地権を売ること。なお、以前に住んでいた家屋や敷地等の場合には、住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。

(注) 住んでいた家屋または住まなくなった家屋を取り壊した場合は、次の2つの要件すべてに当てはまる必要があります。

イ その敷地の譲渡契約が、家屋を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。

ロ 家屋を取り壊してから譲渡契約を締結した日まで、その敷地を貸駐車場など他の用に供していないこと。

(2) 売った年の前年および前々年にこの特例（「被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例」によりこの特例の適用を受けている場合を除きます。）またはマイホームの譲渡損失についての損益通算及び繰越控除の特例の適用を受けていないこと。

(3) 売った年、その前年および前々年にマイホームの買換えやマイホームの交換の特例の適用を受けていないこと。

(4) 売った家屋や敷地等について、取用等の場合の特別控除など他の特例の適用を受けていないこと。

(5) 災害によって滅失した家屋の場合は、その敷地を住まなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに売ること。

(6) 売手と買手が、親子や夫婦など特別な関係でないこと。

特別な関係には、このほか生計を一にする親族、家屋を売った後その売った家屋で同居する親族、内縁関係にある人、特殊な関係のある法人なども含まれます。

（出典：国税庁）

事業用不動産の買換え

- 個人が、事業の用に供している特定の地域内にある土地建物等（譲渡資産）を譲渡して、一定期間内に特定の地域内にある土地建物等の特定の資産（買換資産）を取得し、その取得の日から1年以内にその買換資産を事業の用に供したときは、一定の要件のもと、譲渡益の一部に対する課税を将来に繰り延べが可能

特例の適用を受けるための要件

この特例の適用を受けるためには、次の要件すべてに当てはまる必要があります。

(1) 譲渡資産と買換資産は、共に事業用のものに限られます。

(参考) 事業の範囲については、[コード3402](#)で説明しています。

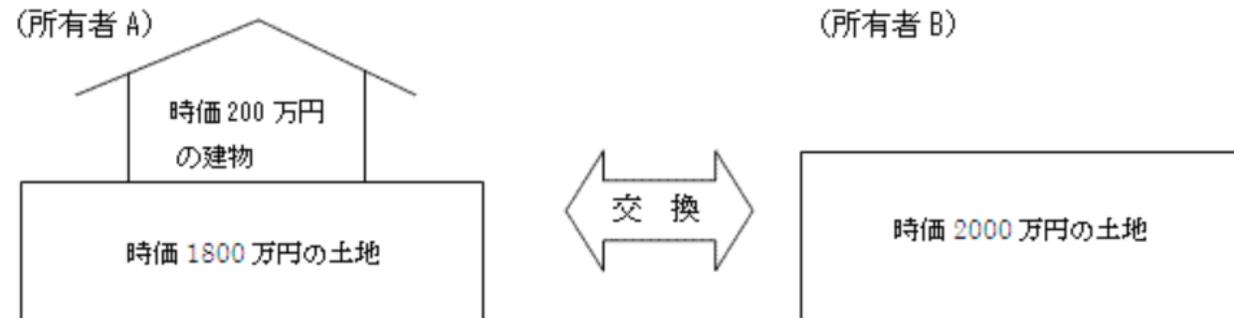
(出典: 国税庁) (2) 譲渡資産と買換資産とが、一定の組合せに当てはまるものであることです。

固定資産の交換

- 固定資産である土地や建物を同じ種類の資産と交換したときは、譲渡がなかったものとする特例

具体例

時価1800万円の土地および時価200万円の建物と時価2000万円の土地を交換した場合



- 所有者 A は建物を 200 万円で売ったこととなります（土地は固定資産の交換に該当します。）。
- 所有者 B は土地の交換について 200 万円の交換差金を受け取ったこととなりますが、固定資産の交換の特例は受けられます（ $200 \text{ 万円} \leq 2000 \text{ 万円} \times 20\% = 400 \text{ 万円}$ ）。

（出典：国税庁）

優良住宅地造成のための譲渡

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の課税の特例 【15号 一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設】

所有期間が5年を超える土地の譲渡が、
次の①～③を満たす一団の住宅又は中高層の耐火共同住宅の建設に対する土地の譲渡であれば、その譲渡所得について

- ①都市計画区域内における建設
- ②都道府県知事(一部は市町村長)の優良住宅認定を受けている
- ③〈一団の住宅〉建設戸数が25戸以上
〈中高層の耐火共同住宅〉住居の用途に供する独立部分が15戸以上or当該住宅の床面積が1000㎡以上 等

法人税

5%重課の適用除外

土地譲渡益重課制度

法人が土地譲渡益を出すと
…通常の法人税額+譲渡益の5%



通常の法人税額のみ(重課なし)

【租特法 62条の3第4項第15号】

【租特法68条の68第4項】(連結法人)

土地譲渡益重課制度

の適用停止措置

令和5年3月31日まで

【租特法 62条の3第15項】



法人への優良住宅認定は不要

所得税

軽減税率の適用

課税譲渡所得税率

2000万円以下の部分 15% → 10%

2000万円超の部分 15% → 15%

【租特法 31条の2第2項第15号】

個人住民税

軽減税率の適用

※所得割部分
道府県民税:市町村民税
= 2 : 3

課税譲渡所得税率

2000万円以下の部分 5% → 4%

2000万円超の部分 5% → 5%

【地方税法附則 34条の2第1項、第4項】

(出典:国土交通省)