

# 鶴田不動産 コラム

VOL.7 「不動産に係る税金など」

## 第7回目の今回のテーマは、ずばり「不動産に係る税金など」 についてです。

- ▶ 不動産に付き物の税金は、たくさんあります。
- ▶ ここでは、簡単に概略だけをお伝えします。
- ▶ 特例など、ややこしいです。
- ▶ ひとつの物件に絞って説明するのは難しいです。
- ▶ ご興味のある方は、ぜひ調べてみてください。

- ▶ 1. 契約書に貼る「印紙」、これも税金です。
- ▶ ・契約書は、主に2つあるかと思います。
- ▶ 「不動産売買契約書」 ← 軽減特例があります。
- ▶ 「住宅ローン契約書」
- ▶ ※契約金額によって、印紙税額も変わります。
  
- ▶ 2. 不動産（土地・建物）の課税標準額とは？（ややこしいです）
- ▶ ・登記関係、不動産取得税、固定資産税等では、課税標準額をもとに
- ▶ 税額が決められます。※価格（時価）では、ないです。
- ▶ ・課税標準額の大体の金額は、ざっくりと
- ▶ 価格（時価）×60～70% = 課税標準額
- ▶ となります。安くなってよかったですね。

- ▶ 3. 登記関係の税金は、「登録免許税」となります。
- ▶ ・不動産の登記関係は、主に以下の3つです。
- ▶ ①不動産の保存登記（所有権の保存登記）
  - ▶ 新築建物は、初めて登記するので「保存」となります。
  - ▶ ↑ 軽減特例があります。
- ▶ ②不動産の移転登記（所有権の移転登記）
  - ▶ 土地・建物は、誰かから買う（移転）ことになるため「移転」となります。
  - ▶ ↑ 軽減特例があります。
- ▶ ③抵当権設定登記
  - ▶ 抵当権設定の登記をしないと銀行はお金を貸してくれません。
  - ▶ ローン借入金額に対するものとなります。← 軽減特例があります。

▶ 4. 不動産取得税

▶ 不動産を取得しただけで税金を取られます。←軽減特例があります。

▶ 5. 固定資産税（都市計画税と一緒に払います）※毎年、払います。

▶ 不動産を持っているだけで税金を取られます。←軽減特例があります。

▶ 6. その他

▶ ・所得税（売却して利益が出た時に取られます）←軽減特例があります。

▶ ・贈与税（財産をもらった人が払います）←軽減特例があります。

▶ ・相続税（相続した人が払います）←軽減特例があります。

▶ ・住宅ローン減税（税金が返ってきます）

▶ e t c . . .

- ▶ ところで
- ▶ 「税金って難しい？」
- ▶ ・タバコを買うときには、消費税は取られません。
- ▶ ・ビールを買くと、消費税は取られます。
- ▶ 何故だか、お分かりになりますか。
- ▶ 答えは、タバコの代金に「すでに消費税が含まれているからです」。
- ▶ でもおかしいと思いませんか。
- ▶ ビールには酒税が、ガソリンにはガソリン税がかかっています。
- ▶ それぞれの税金が加算されたうえに、さらに消費税がかかります。
- ▶ 税金を抜いた原価に消費税をかけてもらいたいと思うんですが・・・
- ▶

## 今回の格言

# 「納税は、国民の義務です」

- ▶ 税金は、払わないと罰を受けることもあります。
- ▶ 必ず払うことと覚悟を決めておいてください。（日本国憲法第30条）
- ▶ 不動産を購入するときは、税金のことも考えておきましょう。