

## Lesson

# 48 不動産の税務

## 1 不動産取得時の税金

(途中省略)

### (2) 登録免許税 (課税主体：国)

税率	登記の種類により異なる。※なお、土地の所有権移転登記（売買）は、 <b>平成 25 年</b> 3 月 31 日までは税率が <b>15/1,000</b> に軽減されている。		
	種類	対象	本則
	所有権保存登記	建物	4/1,000
	所有権移転登記（売買）	※土地・建物	20/1,000
	抵当権設定登記	土地・建物	4/1,000

### (3) 不動産取得税 (課税主体：都道府県)

課税標準	課税標準は「不動産の価格」だが、原則「固定資産税評価額」が課税標準となる。 ただし、 <b>平成 27 年</b> 3 月 31 日までに取得した宅地等については、 「固定資産税評価額×1/2」が課税標準となる
税率	標準税率は 4% だが、 <b>平成 27 年</b> 3 月 31 日まで住宅・土地については 3%

## 2 不動産保有時の税金

### (1) 固定資産税 (課税主体：市町村)

新築住宅用 建物の 税額軽減	新築住宅用建物の固定資産税は「固定資産税評価額×1.4%×1/2」で計算する。つまり税額を半分にすることができる ( <b>平成 26 年</b> 3 月 31 日まで)			
	適用 要件	建物種類	適用期間	限度面積 120 m <sup>2</sup>
		中高層耐火建築物	5 年間	
	その他	3 年間		

## 4 居住用不動産譲渡時のその他の特例

### (1) 特定の居住用財産の買換えの特例

適用要件	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 所有期間：譲渡の年の 1/1 時点で 10 年超</li><li>・ 居住期間：10 年以上</li><li>・ 床面積：50 m<sup>2</sup>以上（上限なし）</li><li>・ 敷地面積：500 m<sup>2</sup>以下</li><li>・ 「3,000 万円特別控除」「軽減税率の特例」との併用はできない（前年・前々年にこれらの特例を適用している場合も不可）</li><li>・ <b>平成 25 年</b> 12 月 31 日までの譲渡</li></ul>
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### (2) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例

適用要件	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 所有期間：譲渡の年の 1/1 時点で 5 年超</li><li>・ 親族への譲渡では適用できない</li><li>・ 住宅ローンの残高がある</li><li>・ <b>平成 25 年</b> 12 月 31 日までの譲渡</li></ul>
------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### (3) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例

適用要件	<ul style="list-style-type: none"><li>・ 所有期間：譲渡の年の 1/1 時点で 5 年超</li><li>・ 親族への譲渡では適用できない</li><li>・ 償還期間 10 年以上の住宅ローンを借り入れること</li><li>・ 買換資産について住宅借入金等特別控除（Lesson38）が適用できる</li><li>・ <b>平成 25 年</b> 12 月 31 日までの譲渡</li></ul>
------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

\_\_\_\_\_部分が改正点です。