

不動産にまつわる税金について

土地や建物といった不動産には、数多くの種類の税金がかかります。たとえば、不動産を持っているだけで「固定資産税」や「都市計画税」といった税金がかかります。その他にも取得時、売却・譲渡時、相続時いずれも税金がかかります。今回は、意外と知られていない不動産の税金について考えてみましょう。

不動産を取得した際にかかる税金

不動産を売買や贈与・相続などによって取得する場合は所得税、贈与税、相続税の他に登録免許税や不動産取得税といった税金がかかります。

不動産の正当な所有者であることを第三者に主張するためには、建物を新たに建築する場合は所有権保存登記、土地や建物を購入・贈与によって取得する場合は所有権移転登記など、法務局への登記手続きが必要です。この登記をする際にかかる税金が登録免許税です。相続により取得したときにも課されますが、その場合は税率が異なります。不動産取得税や登録免許税を計算する際に基準となる不動産の評価額（課税標準）は固定資産税評価額となります。税率については特例

	登録免許税	不動産取得税
売買・贈与	不動産価格 × 2%	土地と住宅用家屋：不動産価格 × 3% 住宅用以外の家屋：不動産価格 × 4%
相続	不動産価格 × 0.4%	非課税

もありますので、詳しくは税理士等専門家にご確認ください。

不動産取得税はその名の通り、土地や建物の所有権を取得した際に都道府県から課される税金です。売買したとき、交換したときはもちろん、増築、改築も含めて建築したとき、贈与されたときにも課されます。遺贈を除く、相続の場合には課されません。税率は原則固定資産税評価額に対して4.0%となります。ただし、申請年によっては特例となる税率が適用されますので、詳しくは税理士等専門家にご確認ください。

不動産を所有している間にかかる税金

不動産を所有しているときに課される税金は、固定資産税と都市計画税です。固定資産税とは、土地、家屋および償却資産（土地・家屋以外の事業用資産）などの固定資産について、市町村から課される税金です。納税義務を有する人は、毎年1月1日現在において土地、家屋、償却資産を所有する人です。標準的な税率は固定資産税評価額に対して1.4%となっています。

都市計画税とは、県知事や市町村長が定めた市街化

区域内の土地や家屋に対して市町村から課される税金です。市街化区域とは、都市計画法で指定されている都市計画区域のひとつで、既に街の整備が進められて市街地になっている区域と、おおむね10年以内に優先的、計画的に市街地として整備を図るべき区域のことです。行政が公表している都市計画図を利用することで確認することができます。税率は市町村によって異なりますが、固定資産税評価額に対して0.3%以内に制限されています。

不動産を売却したときや賃貸収入がある場合は所得税

不動産を賃貸している場合、受け取る家賃や地代に課される税金は所得税と住民税です。これらは不動産所得に対して課され、不動産オーナーが自ら確定申告をしなければいけません。

不動産を賃貸したときの家賃や地代などの総収入金額から必要経費を差し引いた金額が不動産所得です。不動産所得は事業的規模と認められると、税務上の扱いが異なります。本稿での詳細な説明は省略しますが、青色事業専従者給与や事業専従者控除を受けることができます。事業的規模には基準が設けられ、アパートやマンションでは10室以上、貸家で5

棟以上です。駐車場の場合は一般的に5台分でアパート1室とされていますので、50台以上ということになります。

一方、不動産を譲渡(売却)したときに課される税金も所得税と住民税です。これらは、売却代金から取得費と譲渡費用を差し引いた譲渡所得に対して課されます。

取得費とは、売却した資産の取得価額(建物については所有期間中の減価償却相当額を差し引いた金額)や設備費、改良費の合計額のことをいいます。仲介手数料、登録免許税、不動産取得税、印紙税も取得価額に含めることができます。取得費が不明な

場合は、売却代金の5.0%相当額を取得費とすることができます。

譲渡所得は、所有期間に応じて、長期と短期に区別されます。長期譲渡所得とは、譲渡した年の1月1日現在で、土地・建物の所有期間が5年を超えるもので、税率は所得税15.315%と住民税5.0%と合わせて税率は20.315%

です。

これに対して、短期譲渡所得とは、譲渡した年の1月1日現在で、土地・建物の所有期間が5年以下のもので、所得税30.63%と住民税9.0%と合わせて税率は39.63%です。

ご相談は最寄りの足利銀行へ

これまでお話ししましたように、不動産にはさまざまな税金が関係してきます。税理士等の専門家に頼ることをお勧めするとともに、足利銀行では不動産の相続など資産承継についてのご相談も承っておりますので、ぜひご相談ください。

〈あしぎん〉では「相続」に関する各種ご相談を承っております。ぜひお気軽にご相談ください。

休日のご相談は「休日ウェルズサロン」をご利用ください

専門スタッフが対応

完全予約制専用相談ブース

休日に相談

相談無料

所在地 〒320-0857 栃木県宇都宮市鶴田1-7-5 宇都宮西支店内(2F)

営業日 土曜日・日曜日 ■12月31日～1月3日とその連続する休日、5月3日～5日とその連続する休日は休業

ご予約時間 ①10:00～ ②13:00～ ③15:00～

完全予約制となっておりますので、事前にホームページよりご予約ください。

<https://ashikagabank.resv.jp/>



相続のほかにも大切なおカネについて気になることは〈あしぎん〉にご相談ください

iDeCo NISA 年金 保険の見直し など

