

登録免許税とは

土地や建物を取得すると、自分の所有権を第3者にもわかるように保存登記や移転登記を行います。基本的には、保存・移転の登記は司法書士に依頼するというのが一般できなので、納税をしたという感覚はあまりないと思います。しかし、登記のときには必ず税金を納めなければなりません。ここに発生する税金が登録免許税なのです。

▶ 税額の計算方法

$$\text{不動産の価格 (固定資産税評価額)} \times \text{税率} = \text{税額}$$

上記計算方法で税額を計算することができます。

ここでポイントになるのが不動産の価格 (固定資産税評価額) です。固定資産税評価額とは、土地の売買代金とは違い、固定資産課税台帳に登録された価格をいいます。基本的に、市区町村の役場で税務課で申請すると発行してくれます。

▶ 登録免許税税率

下記の表の通り登記はその目的内容によって税率が異なります。

尚、売買・所有権の信託の登記に関しては平成27年3月31日までの間土地に関する登記は、税率が軽減されます。

売買の税率 2% → 1% に軽減

所有権の信託の登記の税率 0.4% → 0.2% に軽減

登録の種類・原因	税率	
所有権の保存登記	0.4%	
移転登記	相続・合併	0.4%
	遺贈・贈与	2%
	売買	2%
地上権・賃貸借設定又は転賃の登記	1%	
所有権の信託の登記	0.4%	
抵当権の設定登記	債権金額の0.4%	
所有権移転等の仮登記	1%	

▶ 住宅税率の減税

新築住宅の場合	<ul style="list-style-type: none"> ● 自己の専用住宅で、床面積が50㎡以下。 ● マンションなどの区分所有のものについて、自己の居住用部分の床面積が50㎡以上。
中古住宅の場合	<ul style="list-style-type: none"> ● 新築住宅の軽減の要件を満たしている。 ● A. 建築してから20年(耐火建築物の場合25年)以内の家屋であるか。 ● B. 建築年数にかかわらず、新耐震基準に適合することが証明されたものである。 <p>※上記ABのいずれかに該当すること。</p>

上記の要件のほか新築住宅・中古住宅ともに

- 個人が平成21年3月31日までに新築または取得した。自分が住むための住宅である。
- 新築または所得後1年以内に登記をうけたものである。

以上の要件を満たしたものに限り下の図のように軽減されます。

登記の内容	通常税率	軽減税率
所有権の保存登記	0.4%	0.15%
所有権の移転登記	2%	0.3%
抵当権の設定登記	0.4%	0.1%

尚、この軽減税率は住宅についてのみとなります。軽減を受けるためには、市区町村長が発行する住宅用家屋証明書が必要です。

※税率・金額は変動する場合がございます。