

我が家の家計簿

ズバット!

診断

マイホーム
購入検討中

家を買うと「取得税」が!?
いくらかかるの?



今家族3人で賃貸のココに住んでいます。来年には2人目の子供が誕生する予定なので、これを機に、マンションか戸建て住宅を購入したいと考えています。

友達から、「家を買うと取得税がかかるんだよ」と聞いたのですが、いったいどのくらいかかるのでしょうか?

Q 住宅購入時の取得税金について教えてください

A 不動産取得税ですね!

マイホーム購入を検討中

小倉北区在住 Tさんご家族
夫30歳(会社員)、妻28歳(会社員)、長女3歳(年少)

月間収入		年間収入	
夫(手取)	270,000円	夫(賞与)	400,000円
妻(手取)	150,000円	妻(賞与)	0円
計	420,000円	計	400,000円

月間支出		現在の貯蓄	
家賃(共益費/駐車場2台込)	65,000円	預貯金残高	3,000,000円
食費	35,000円	計	3,000,000円
外食費(娯楽費を除く)	25,000円		
光熱費(電気/ガス/水道)	21,000円		
電話代(携帯/固定)	22,000円		
通信費(NHK/ネット/ケーブル)	3,200円		
交通費(ガソリン/有料道路)	20,000円		
日用品代	15,000円		
衣料費	20,000円		
医療費(コンタクト含む)	2,500円		
雑費/その他	10,000円		
家族の娯楽費	20,000円		
お小遣い(夫)	30,000円		
お小遣い(妻)	20,000円		
学資保険	10,000円		
生命保険(夫)	7,000円		
生命保険(妻)	6,000円		
保育園費用	25,000円		
貯蓄	60,000円		
計	416,700円		

年間支出	
冠婚葬祭費	30,000円
自動車税(2台分)	42,000円
車検代(2台分:1年平均)	80,000円
自動車保険料(2台分)	123,000円
火災保険	10,000円
贈答費用(お歳暮/お中元)	10,000円
貯蓄	100,000円
計	395,000円

不動産取得税は、家屋や土地を購入したり、家屋を建築(新築・増築・改築)したり、交換や贈与などで不動産を取得したすべての人(法人・個人)に都道府県が課税する税金で、取得後半年から1年半くらいの間に各都道府県から届く「納税通知書」に従って納付します。納期については都道府県ごとに異なります。

納税額は、取得した時の不動産価格(固定資産評価基準によって決定された価格)の4%となります。今回のように個人の住宅の場合には、建物・土地ともに軽減措置がもうけられていますので、図1のように計算されます。

いろいろな複雑なようですが、数字を入れて計算してみましょう。

【図1】

○建物の取得にかかる不動産取得税

(住宅の固定資産税評価額 - 控除額) × 税率 3%

※控除額はマンション・戸建てともに1,200万円(床面積 50㎡以上 240㎡以下の新築住宅を取得した場合)。もしくは、平成28年3月31日までに取得した長期優良住宅の場合は1,300万円となります。
※平成27年3月31日までに取得した場合は税率3%となります。

○土地の取得にかかる不動産取得税

(土地の固定資産税評価額 × 1/2 × 税率 3%) - 控除額

※平成27年3月31日までに取得した場合は1/2の軽減と税率3%が適用されます。
※控除額は一定の要件のもと、次のAかBの多い金額が適用されます。
A = 45,000円
B = (土地 1㎡当たりの固定資産税評価額 × 1/2) × (住宅の床面積 × 2) × 3%
※最大200㎡

【例】建物(床面積 80㎡ 固定資産税評価額 1700万円)、土地(面積 70㎡、固定資産税評価額 1300万円)の不動産を取得した場合

●建物の不動産取得税は：(1700万円 - 1200万円)

●土地の不動産取得税は：1300万円 × (1/2) × 3% = 19万5000円

ここからAとBのどちらが多い方が控除されますので、A 4万5000円、B (1300万円 ÷ 70㎡ × 1/2) × (80㎡ × 2) × 3% = 44万5000円ですので、19万5000円から44万5000円を差し引くと25万円となります。よって、土地の不動産取得税は0円となります(△25万円分の還付はありませ

ん)。

以上のように「例」の場合では、建物の不動産取得税は15万円、土地の不動産取得税は0円となります。土地の軽減措置の計算方法は、算出した税額から軽減する計算方法ですので、税金がかからない(0円)ケースがほとんどです。

不動産取得税についてご理解いただけただでしょうか?

Tさんはマンションが戸建てか、まだ検討中ということでしたが、一助になれば幸いです。

× 3% = 15万円

●土地の不動産取得税は：1300万円 × (1/2) × 3% = 19万5000円

ここからAとBのどちらが多い方が控除されますので、A 4万5000円、B (1300万円 ÷ 70㎡ × 1/2) × (80㎡ × 2) × 3% = 44万5000円ですので、19万5000円から44万5000円を差し引くと25万円となります。よって、土地の不動産取得税は0円となります(△25万円分の還付はありませ



ライフプランナー
草刈 隆男

プロフィール
1978年12月25日生まれ A型
外資系保険会社を経て、お客様へのサービスの枠を広げるため総合保険代理店へと転身。幅広い年齢層の顧客へライフプランニングをしており、2か月先まで紹介予約が入る人気プランナー。お世話になっている地域に、恩返しをしたいと消防団に所属。社会貢献にも力を入れている。

総合保険代理店
(株)インシュアランスバンク
TEL:093-382-0081
メールアドレス: info@i-bank.jp