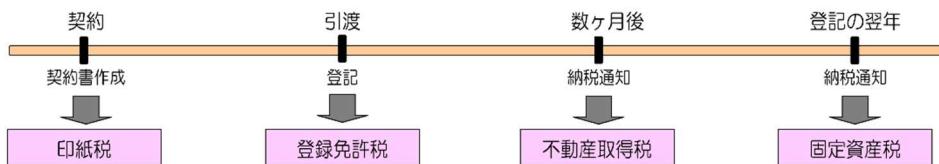


マイホームの購入時にはさまざまな税金がかかります。
各税金の支払いの時期と支払いの方法は下記のとおりです。



印紙税

不動産の売買契約書は、印紙税の課税文書に該当します。
契約書の記載金額に応じた所定の印紙を契約書に貼付し消印をします
※税額は、2027年3月31日までの軽減税額です。
2027年4月1日以降は金額が変更となります。

不動産売買契約書の印紙税額（一部抜粋）

登記日	印紙税額
1,000万円超 5,000万円以下	10,000円
5,000万円超 1億円以下	30,000円
1億円超 5億円以下	60,000円

登録免許税

土地や建物を取得した場合には、法務局でその所有権の保存登記や移転登記を行います。この登記をする際にかかる税金が登録免許税です。通常、司法書士に手続きを依頼しますので、免許税のほか、司法書士への手数料が必要となります。

新築建物 ○ 所有权保存登記
登録免許税 = 法務局の認定価格 × 税率 ※1

土地 ○ 所有权移転登記
登録免許税 = 固定資産税評価額 × 税率 ※2

※1 建物保存登記の税率
登記日 2027年3月31日まで 2027年4月1日以後
税率 0.15% 0.04%

※2 土地所有権移転登記の税率
登記日 2026年3月31日まで 2026年4月1日以後
税率 15% 20%

「建築後使用されたことのない家屋」の税金

いわゆる在庫物件

今月は不動産税務トピックです。

住宅ローン控除や登録免許税、不動産取得税などの不動産に関する税金は大抵の場合、新築物件と中古物件で異なる取扱いとなっています。政策的な理由で新築物件の方が優遇されているのですが、法律上、この新築物件の箇所はほとんどの場合「新築又は建築後使用されたことのない家屋の取得」という記載になっています。この「建築後使用されたことのない家屋」とは、文字通り新築物件ではないが建築後使用されたことはない物件、つまりいわゆる在庫物件を指すのですが、近年不動産価格の高騰とそれに伴う新築物件供給の減少に伴いこの在庫物件が増えているようで、在庫物件に関する税務相談が増えているように感じます。結論としては新築物件と在庫物件で税制上の違いはほとんどありませんが、注意点もありますので詳細を確認してきましょう。

まず、何をもって在庫物件になるのか、という点ですが、法律上の定義ではなく、通常は不動産取得税が最初に課税される「竣工から

基本的には新築と同じ

1年を経過した物件」と定義している不動産業者が多いように思います。不動産取得税は新築物件が売れず原則1年経過すると建築した業者に課税されるためです。この取得税についてのみ在庫物件の場合注意が必要です。なぜなら、家屋については在庫物件も新築扱いにしてくれるのですが土地については規定がなく中古扱いとなってしまうからです。すなわち、マイホームの場合は中古でも住宅軽減が適用できるため結果税制上の差異はありませんが、在庫物件を投資用等で購入する場合、土地について住宅軽減が効かず課税されることになります。

登録免許税でも通常新築後1年以内に保存登記等をしないとマイホーム軽減を受けることができませんが、業者等が発行する未使用証明書があれば在庫物件でも軽減を受けることができるので結果差異なし。ローン控除や住宅取得資金贈与も同様差異なしです。あえて言うなら建物固定資産税が1/2になるのは新築から3年~5年でそれは当然変わりませんので、購入者からしてみれば差異と言えないこともないでしょう。

TAX ニュースレター
東栄税理士法人
03-6455-4187
<https://toeitax.co.jp/>

2025/05月号

今月のコメント

我がマンUはなんとリーグ戦16位という数年前では信じられない順位に終わり、まさかの2部降格も現実味を帯びるような結果に終わりました。最後の僅かな希望であったELの優勝も逃し来年はヨーロッパの大会もなく、まさに一から出直しの年となりそうです。今期はオーナーが変わりシーズン途中で監督も変わりチーム内部の改革もシーズンを通して行いましたのでほぼ準備期間で終わった、と言っても過言ではありません。オーナーもこのような結果でも監督を変えるという話は出ておらず安定した長期のプランを持っているようでその点は評価できます。ただ、来期は上記のとおり監督もプレシーズンから関与し、ヨーロッパの大会もないでリーグ戦では優勝争いとは言わないまでもCL出場を争うくらいには行かないオーナー&監督の批判も増えてくるでしょう。移籍した選手が活躍することが多い現状からもチームに存在する問題は根深いようです。スタジアムも建て替えるように全てを土台から替える必要があります。復活するのは新しいスタジアムができる5年ほどは掛かると割り切りゆっくり腰を据えて応援していきたいと思います。

税理士 岡本勲

Email : okamoto@toeitax.co.jp