

宅建・税法①地方税

- 不動産取得税・固定資産税の基本知識
- 不動産取得税・固定資産税の特例



1.不動産取得税

- ・土地や家屋(不動産)を取得した時に、一度だけ納める税
- ・その不動産が所在する都道府県に税金を納める(都道府県税＝地方税)

1)課税主体 都道府県

2)課税方法 取得者に納税通知を送付し、それに従い納税義務者が納税
(普通徴収)

3)課税客体 売買・交換・贈与のほか、家屋の建築や増改築などが課税対象になる
(登記の有無は無関係)

- ・贈与の場合は贈与税と不動産取得税の両方課税される
- ・相続や法人の合併の場合は課税されない

4)課税標準 固定資産税台帳価格

(免税点あり 土地10万円、家屋の新築・増改築23万円、売買・交換・贈与などで家屋取得12万円)

4) 納税額の計算

課税標準 × 税率 = 納税額

税率 住宅と土地 3/100

それ以外(店舗・事務所など) 4/100

5) 課税標準の特例①

一定の新築住宅または既存住宅を取得した時

- ・住宅の床面積が50㎡以上240㎡以内である H27削除
- ・既存住宅の場合は、築年数が木造20年以内、その他は25年以内、または一定の耐震基準に適合するものであること

課税標準が軽減される

- ・新築住宅 価格から1200万円を控除
- ・既存住宅 価格から築年数により1200万円を上限に控除

6) 課税標準の特例②

宅地の場合、その宅地の価格の1/2の額に軽減される

7) 課税標準の特例③

宅建業者が改修工事対象住宅を取得して販売する場合、その取得税を軽減

2.固定資産税

- ・土地や家屋などを所有している者が、それが所在する市町村に税金を納める
(市町村税＝地方税)

1)課税主体 市町村

2)課税方法 毎年1月1日に所有者として登記・登録されている者に、納税通知を送付し、それに従い納税義務者が納税(普通徴収)

3)課税客体 固定資産を保有してる事実

4)課税標準 固定資産税台帳価格

(この価格は3年に一度見直される。ただし地目変更、家屋の増改築などの時はその時点で価格見直し)

・利害関係者は台帳の閲覧、証明書交付申請できる

5)免税点 土地・建物・償却資産のそれぞれの課税標準の合計額が①土地30万円、②建物20万円、③償却資産150万円に満たないときは課税しない

6) 税率 標準税率 1.4/100
(自治体で異なる税率を定めてもOK)

7) 課税標準 固定資産課税台帳価格
課税標準 × 税率 = 納税額

8) 課税標準の特例～住宅用地の特例

① 200㎡以下の部分(小規模住宅用地) 1/6

② 200㎡を超える部分(その他の住宅用地) 1/3

9) 税額の特例

① 新築住宅で ・床面積が50㎡以上280㎡以下

・居住部分の割合が全体の1/2以上

のとき、①一定期間、②一定範囲で、1/2に減額される

① 3年間(3階以上の中高層耐火建築物は5年間)

② 床面積120㎡以下の部分のみ

※必ず練習問題をやっておこう!

宅建資格試験を受験されるあなたは、
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2016年版」を
参照して作成しています。

