

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
- ・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 <H27>

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!

<H29・30改正>

・タワーマンションに対する固定資産税(都市計画税)の見直し 区分所有家屋の各部分の固定資産税(都市計画税)

原則:各区分所有者の持分割合で按分

例外:居住用超高層建築物(高60m超の建築物のうち複数階に住戸が所在している物)の場合
階層別専有床面積補正率等により補正

- ※ ・高層階ほど固定資産税が高くなる
- ・一棟全体の固定資産税は改正されていない
- ・不動産取得税・都市計画税についても同様の改正となる
- ・階層別の補正率 1階を100とし、1階増すごとに10/39を加えた数値

・固定資産税の税額減額措置の拡充

長期優良住宅の認定を受けて改修されたことを証する書面を添付して市町村に申告すれば、改修工事が完了した翌年度分に限り、
固定資産税の税額減額幅が3分の2に拡充

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。

