

不動産の取得から譲渡まで

1. はじめに

不動産取引には様々な税金がかかります。今回は不動産を取得し、譲渡するまでの間にかかる税金を紹介します。

2. 取得時にかかる税金

印紙税

不動産取引の契約書の作成時に支払う国税です。契約書に記載された売買金額等によって税額が決まります。

不動産取得税

売買・贈与を問わず、不動産を取得した場合に支払う都道府県民税です。ただし、一定の要件を満たす住宅を取得した場合には、土地・家屋ともに軽減措置の特例の適用を受けることができます。

登録免許税

不動産を登記する場合に支払う国税です。平成21年3月31日までに取得した個人の家屋で一定の要件を満たす住宅を取得した場合には、家屋につき軽減税率の適用を受けることができます。

3. 保有している場合

固定資産税

不動産を保有している場合に支払う市町村民税です。毎年1月1日に保有している者に課税されます。

一定の要件を満たす住宅を取得した場合には、土地・家屋(新築)につき課税標準の特例の適用を受けることができます。

都市計画税

都市計画法に定められた市街化区域内の不動産を保有している場合に支払う市町村民税です。課税時期、

納付時期については、上記固定資産税と同一時期になります。



4. 譲渡時にかかる税金

法人税

法人が不動産を譲渡し、売却益が生じた場合に支払う税金です。不動産の譲渡について特筆すると、特定資産の買換えの特例、平成20年12月31日まで適用は停止中の土地重課制度などがあります。

所得税

個人が不動産を譲渡し、売却益が生じた場合に支払う税金です。事業所得や給与所得とは分離して課税され、不動産の所有期間によって税率が変わります。また、所有期間や一定の要件により、居住用の不動産を譲渡した場合の軽減税率の特例、譲渡所得の特別控除の適用があります。また、居住用の不動産を買換えた場合にも、一定の要件を満たすことにより、特例の適用を受けることができます。

5. おわりに

ここでは不動産に関わる税金の一部をあげてみました。このほかにも贈与税、相続税など数多くの税金があり、不動産関連の税制については、改正が頻繁に行われます。

また、要件を満たすと優遇措置が受けられるケースも多くありますので、ご不明な点などございましたら、ぜひご相談ください。