

税務トピックス

不動産の取得時の大增税？

不動産を売買や交換・贈与により取得した場合にかかる税金として代表的なものに、登録免許税と不動産取得税があります。これらは、2003(平成15)年の税制改正により、資産デフレの脱却を目的に2006(平成18)年3月まで軽減されていますが、来年度の税制改正に関する政府の方針では軽減措置の延長は行われぬ見込みです。もしそうなれば相当な負担増になるので、これから駆け込みの取引も予想されますが、最終的には今月中旬に発表される「与党税制改正大綱」において決定されます。他の減税措置の期限切れも来年3月までとなっていますので、発表まで注目したいと思います。

1. 登録免許税(不動産登記)の増税

登録免許税とは、不動産を売買・交換・相続・贈与などで取得した時の登記時にかかる税金で、国に納めます。通常司法書士さんに登記手続きをお願いする場合に、手数料と一緒に請求されます。2006年3月までは1/2に軽減されていますので、このまま軽減措置がなくなれば、2006年4月以降の登記については2倍の負担になります。不動産登記の場合の課税標準は、通常は固定資産税評価額となり、それに税率をかけて税額を計算します。主な税率は次の通りです。

| | 2006年3月まで | 2006年4月以降 |
|----------------------|-----------|-----------|
| 不動産の所有権の保存登記 | 0.2% | 0.4% |
| 不動産の相続による移転登記 | 0.2% | 0.4% |
| 不動産の贈与・売買・交換等による移転登記 | 1.0% | 2.0% |

※ なお、住宅用家屋の取得等の軽減措置(保存0.15%、売買等0.3%)は、2007年3月までとなっています。

2. 不動産取得税の増税

不動産取得税とは、不動産を売買・交換・贈与(相続は非課税)などによって取得した場合にかかる税金で、登記の有無は関係なしにかかってきます。通常不動産を取得してからしばらくして都道府県から納税通知書が送られてきます。課税標準は固定資産税評価額となりますが、2005年12月までの取得は1/2に軽減(一定の住宅の場合はさらに控除有り)されていますが、2006年1月以降は軽減措置がなくなれば2倍になり、さらに2006年4月以降は、税率が現行3%から4%(一定の住宅は3%のまま)になりますので、2段階で負担が増加することになります。

3. 負担増の事例(軽減措置が延長されない場合)

事業用の土地を売買により取得する場合 固定資産税評価額 5,000万円(a)とすると

| | (2005/12まで) | (2006/1~3) | (2006/4以降) |
|--------|--|----------------------------------|----------------------------------|
| 登録免許税 | $(a) \times 1\% = 50 \text{万円}$ | $(a) \times 1\% = 50 \text{万円}$ | $(a) \times 2\% = 100 \text{万円}$ |
| 不動産取得税 | $(a) \times 1/2 \times 3\% = 75 \text{万円}$ | $(a) \times 3\% = 150 \text{万円}$ | $(a) \times 4\% = 200 \text{万円}$ |
| 合計 | 125万円 | 200万円(現行の1.6倍) | 300万円(現行の2.4倍) |

上記は現行税制に基づき適用されるもので、詳細な適用要件が必要です。実施に当たっては専門家にご相談の上、ご自身の責任で実施いただきますようご留意願います。

大阪市天王寺区堂ヶ芝1丁目11番16号桃陽ビル202号 西野会計事務所

TEL 06-6774-8282 FAX 06-6774-8281

E-mail : nishikai@kiu.biglobe.ne.jp

URL : <http://www5a.biglobe.ne.jp/~nishino>