

II

不動産を取得したときにかかる税金

1

印紙税

(1) 印紙税の概要

印紙税は、不動産を売買するときに作成する売買契約書、建物を建築するときに作成する工事請負契約書、金融機関から借入れをおこすときに作成する金銭消費貸借契約書などの各種の契約書、領収書のような文書にかかる税金です。

(2) 印紙税の納税義務者

印紙税は、課税文書を作成した人が納税義務者となります。

(3) 印紙税の納付方法

印紙税は、課税文書に収入印紙を貼りそれを消すことにより国に納付します。ただし、税務署長の承認を受けた場合は、機械で印字することで納付したことになります。

(4) 印紙税の納付もれ

① 印紙を貼らなかった場合

印紙税の課税文書に印紙を貼らなかった場合は、印紙税を納付しなかったことになり、「本来納付すべき印紙税額」と「その2倍に相当する額」との合計額（結果的に本来納付すべき印紙税額の3倍）に相当する税金（過怠税）が課せられます。

ただし、納税義務者が納付していないことに気がつき、自主的に納付を申し出た場合は、その過怠税は納付しなかった印紙税額とその10%に相当する金額との合計額（すなわち、印紙税額の1.1倍）に軽減されます。

② 印紙を消さなかった場合

課税文書に印紙の貼付はしたものの、それを消すことをしていなかった場合は、消されていない印紙の額面金額に相当する額が、過怠税として課せられます。

コラム 印紙税を多く払いすぎた場合

2万円の印紙でよかったのに、間違えて6万円の印紙を貼って消印してしまった場合等、印紙税を多く納めすぎた場合には、その印紙を貼り間違えた文書を税務署に提示して申請をすれば、納めすぎた税額の還付を受けることができます。

コラム 印紙税の不納付と文書の効力

印紙の貼付を忘れてたり、所定の印紙税額より少額の印紙を貼付してしまった場合等には、印紙税の課税上のペナルティが課されることにはなりますが、いずれの場合でもその課税文書は法的には有効に成立しており、印紙税の取扱いによって法的効力には影響はありません。

(5) 不動産の売買契約書

不動産の売買契約書も印紙税の課税文書に該当し、契約金額に応じた印紙を契約書に貼付しなければなりません。

■ 不動産の売買（譲渡）契約書の印紙税

号	文書の種類	記載金額	税額	特別税額
1	【不動産等の譲渡に関する契約書】 【地上権・土地の賃借権の設定・譲渡に関する契約書】 【消費貸借に関する契約書】 など	1万円未満	非課税	非課税
		1万円以上 10万円以下	200円	200円
		10万円を超え 50万円以下	400円	200円
		50万円を超え 100万円以下	1千円	500円
		100万円を超え 500万円以下	2千円	1千円
		500万円を超え 1千万円以下	1万円	5千円
		1千万円を超え 5千万円以下	2万円	1万円
		5千万円を超え 1億円以下	6万円	3万円
		1億円を超え 5億円以下	10万円	6万円
		5億円を超え 10億円以下	20万円	16万円
		10億円を超え 50億円以下	40万円	32万円
		50億円を超えるもの	60万円	48万円
	契約金額の記載のないもの	200円	200円	

(注) 平成26年4月1日～平成30年3月31日に作成される不動産譲渡契約書については特別税額が適用されます。

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

(6) 工事の請負契約書

工事の請負契約書も印紙税の課税文書に該当し、請負金額に応じた印紙を契約書に貼付しなければなりません。

■ 工事の請負契約書の印紙税

号	文書の種類	記載金額	税額	特別税額
2	【請負に関する契約書】	1万円未満	非課税	非課税
		1万円以上 100万円以下	200円	200円
		100万円を超え 200万円以下	400円	200円
		200万円を超え 300万円以下	1千円	500円
		300万円を超え 500万円以下	2千円	1千円
		500万円を超え 1千万円以下	1万円	5千円
		1千万円を超え 5千万円以下	2万円	1万円
		5千万円を超え 1億円以下	6万円	3万円
		1億円を超え 5億円以下	10万円	6万円
		5億円を超え 10億円以下	20万円	16万円
		10億円を超え 50億円以下	40万円	32万円
		50億円を超えるもの	60万円	48万円
		契約金額の記載のないもの	200円	200円

(注) 平成26年4月1日～平成30年3月31日に作成される請負契約書については特別税額が適用されます。

(7) 受取書

売買代金や工事代金等の受取書は印紙税の課税文書に該当し、受取金額に応じた印紙を貼付しなければなりません。

不動産の売買代金等について一般の人が作成する領収書については、その金額にかかわらず印紙税はかかりません。これは、営業に関しない領収書には印紙税はかからないことになっているため、個人で商売している人が商売に関係のない不動産を売った場合も同様です。

印紙税の非課税文書

次に掲げる文書については、印紙税は非課税となっています。

委任状、建物賃貸借契約書、駐車場施設使用契約書、抵当権設定契約書、使用貸借契約書

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。