

## 2

## 登録免許税

## (1) 登録免許税の概要

登録免許税とは、不動産を取得したり会社を設立したりして、登記をする際にかかる税金をいいます。不動産を取得したときは、その不動産の権利を明らかにするために、通常は、土地については所有権の移転登記、建物については表題登記、所有権の保存登記などを行います。また、住宅ローンを組むときは、抵当権の設定登記を行います。

## コラム 不動産取引と登記の種類

それぞれの状況に応じ、次のような登記が必要となります。

- ①家屋を新築したとき…………… 表題登記
- ②家屋を増築したとき…………… 表示の変更登記
- ③土地・家屋を購入したとき…………… 所有権保存登記、所有権移転登記
- ④土地・家屋を相続したとき…………… 相続による所有権移転登記
- ⑤土地・家屋を遺贈・贈与により取得したとき…………… 遺贈・贈与による所有権移転登記
- ⑥借入れによる抵当権の設定…………… 抵当権設定登記

## (2) 登録免許税の納税義務者

登録免許税の納税義務者は、その不動産の登記を受ける人です。登記を受ける人が2人以上いるときは、これらの人は、連帯して納付する義務を負います。

## (3) 登録免許税の税額計算

登録免許税の税額は、次の算式により計算します。

$$\text{課税標準} \times \text{税率} = \text{税額}$$

## (4) 登録免許税の課税標準

不動産に関する登録免許税の課税標準は、登記する資産の固定資産税評価額です。また、抵当権の設定登記に対する登録免許税については、その課税標準は債権金額となります。

## (5) 登録免許税の税率

登録免許税にはそれぞれの登記の内容によって課税標準に乗ずる税率が異なる定率税率と、その不動産の価格にかかわらず、1個あたりの税額が決まっている定額税率があります。

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) 住宅用家屋の所有権保存・移転登記の軽減措置

新築住宅も中古住宅も、一定の要件を満たした場合には登録免許税の税率は軽減されます。

### ① 新築住宅の軽減措置

個人が、次の要件を満たす居住用住宅を新築し、または新築住宅を取得した場合は、所有権の保存登記、移転登記に関する登録免許税が軽減されます。

- イ. 自己の居住の用に供する住宅であること
- ロ. 取得または新築して1年以内に登記をすること
- ハ. その建物の専有面積が50m<sup>2</sup>以上であること

### ② 中古住宅の軽減措置

個人が、次の要件を満たす中古住宅を取得した場合は、所有権の移転登記に関する登録免許税が軽減されます。

- イ. 自己の居住の用に供する住宅であること
  - ロ. 取得して1年以内に登記をすること
  - ハ. その建物の専有面積が50m<sup>2</sup>以上であること
- 二. 木造等の耐火建築物以外の場合は建築後20年以内の登記であること。鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造等の耐火建築物の場合は建築後25年以内の登記であること（地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準またはこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅については、築後年数の要件はありません）

## (7) 抵当権の設定登記の軽減措置

個人が、住宅を新築しまたは新築・中古住宅を取得し、自己の居住の用に供した場合で、これらの住宅の新築、取得をするための資金の貸付けを受けたとき、これら住宅用家屋を目的とする抵当権設定登記で次の要件を満たすものは、抵当権設定登記に関する登録免許税が軽減されます。

- イ. 住宅用家屋の所有権保存・移転登記の軽減措置の対象となる家屋であること
- ロ. その新築または取得後1年以内に受ける登記であること

**■ 登録免許税の税率表 \*1**

内 容	課税標準	税 率	住宅の軽減税率
所有権保存	登記官が決めた価額 *2	4 / 1,000	1.5 / 1,000 *3
所有権移転	不動産の価額	20 / 1,000 *4	3 / 1,000 *3
抵当権の設定	債権金額	4 / 1,000	1 / 1,000
所有権移転の仮登記	不動産の価額	10 / 1,000	—
相続による移転登記	不動産の価額	4 / 1,000	—
贈与等による移転登記	不動産の価額	20 / 1,000	—
共有物の分割による移転登記	分筆を伴うもの 分筆を伴わないもの	不動産の価額 不動産の価額	4 / 1,000 20 / 1,000
附記登記、更正または抹消の登記	不動産の個数	1個につき1,000円	—
表題登記	—	0	—

\*1：住宅の軽減税率は、平成27年3月31日までの取得にかかるものについて適用されます。

\*2：東京法務局管内では次表のようになっています。

\*3：認定長期優良住宅については、平成28年3月31日までは1,000分の1（戸建住宅は所有権移転登記について1,000分の2）に軽減されます。

認定低炭素住宅（都市の低炭素化の促進に関する法律の規定による認定要件を満たす住宅）については、1,000分の1に軽減されます。

\*4：土地に関する売買による所有権の移転登記は、平成24年4月1日から平成27年3月31日までは1,000分の15に税率が軽減されます。

**■ 新築建物価格認定基準表（東京法務局管内一部抜粋）**

 平成26年4月1日実施（単位：円/m<sup>2</sup>）

構 造	居 宅	共同住宅	店舗・事務所
木造	86,000	85,000	71,000
鉄筋コンクリート造	139,000	139,000	126,000
鉄骨鉄筋コンクリート造	154,000	154,000	146,000

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。