

購入後の気になること

⇒購入後しばらくして県税事務所から不動産取得税の支払い納付書が届きました。

土地や住宅など不動産の所有権を取得したときに、課される県税が不動産取得税です。

取得後(所有権移転)約2~4ヶ月程で県税事務所から納付書が届きます。

取得原因は売買、交換、贈与、建築。但し相続による取得については課税されません。

適用要件に該当すれば軽減措置を受けられます。(自己申請)

★税金計算 不動産価格(売買価格ではありません。⇒※固定資産税評価)×3/100

(基本税率は4%。平成24年3月31日までに取得した場合の税率は、一律3/100)※除く非住宅建物

※平成24年3月31日迄の間に宅地評価土地の取得がされた場合、土地については固定資産税評価額の1/2の額が課税標準とされる特別措置があります。

★尚、住宅や住宅用土地については、住宅の床面積や築年数によって不動産取得税の軽減適用がありません。

■軽減要件:床面積50㎡以上240㎡以下。自己の居住用の用に供するもの。

注意1 取得の日前20年(耐火建築物については25年以内に新築された住宅であること。等々

①軽減額内容:住宅については、新築年月日により、350万円~1200万の範囲で課税標準額から控除。

②軽減額内容:住宅用地については、次のいずれか多い額を課税標準額から控除。

イ.4万5000円 ロ.土地の評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(200㎡が限度)×3/100

注意1. 平成17年度改正:上記築年要件を充たさない建物も減額対象となる。

【中古住宅軽減適用要件】

(1) 木造20年以内(耐火構造25年以内)

(2) 昭和57年1月1日以降に新築された住宅であること※
新耐震基準

(3) 築後年数にかかわらず新耐震基準に適合することが証明されたもの

※**新耐震基準**⇒1981年(昭和56年)制定

★**因みに**..

旧耐震基準(震度5程度の地震に耐える住宅)

新耐震基準(震度6強以上の地震で倒れない住宅)

←要するに(1)の築後年数にかかわらず、(2)を満たしておけばOKということ。

※(3)証明は困難と思ってよい。

(3)について..

適用のためには登録建築士の適合証明の添付が必要となる。

(昭和56年6月以降の新耐震基準による検査済証は不可)

※取得前、2年以内に検査を受けたもの。取得後の証明は適用なし。

又、検査には、最低建築時の平面図、マンションにおいては設計図書等が必要となり、尚且つ、経過年数的にみても どれほどの割合で減税対象物件となるかは不確定である、個別において関係機関との相談が必要である。

※マンションの場合、専有部分だけでなく、構造計算を含む全体の検査が必要であり相当費用が考えられる。

尚、マンション全体の財産的保持ということを考えた場合、管理組合にて検査機関による「耐震適合証明書」を受けておくこともひとつの手かもしれない。但し証明書の有効は2年間となっている。

※現実として、築後20年以上経った木造においては適用になるケースは、ほとんど考えられないかもしれない。

軽減額の控除方法

【住宅】 (住宅課税標準価格－上記①の該当控除額) × 3/100 = 税額

【住宅用地】 (土地価格 × 1/2 × 3/100) － 上記②該当控除額 = 税額

★当社にてご購入いただいたお客様で、軽減措置に該当される方は、契約時にお渡しする費用計算書にて概算額をお知らせしております。また、後日における軽減手続きも当社にていたします。

■ 知らずに請求額を払ってしまった場合。

納税済みでも特例の適用を受けるときに、取得日より5年以内であれば還付請求できます。

平成23年度

★本資料は参考として、個別案件については個人責任において各専門機関にてご確認ください。

