

不動産 と 税金

2022



も く じ

不動産と関係のある税金…………… 1

不動産の取得に…………… 2

不動産取得税…………… 2

相 続 税……………11

贈 与 税……………18

消費税・地方消費税……………24

特別土地保有税……………27

所得税の控除関係……………27

不動産の登記に……………42

登録免許税……………42

不動産の所有に……………44

固定資産税……………44

都市計画税……………51

不動産の譲渡に……………52

所得税及び復興特別所得税・住民税
……………52

お問い合わせ先等……………62

お問い合わせ先……………62

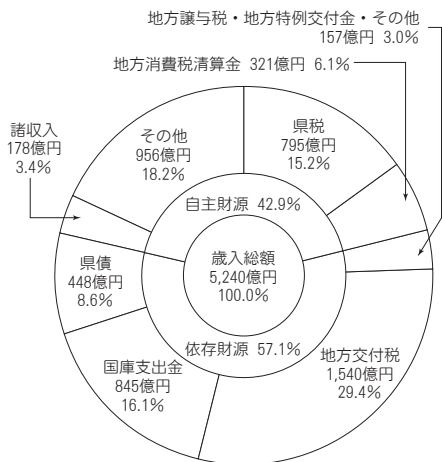
社会保障・税番号……………63
(マイナンバー)制度

印紙税額一覧表(抄)……………64

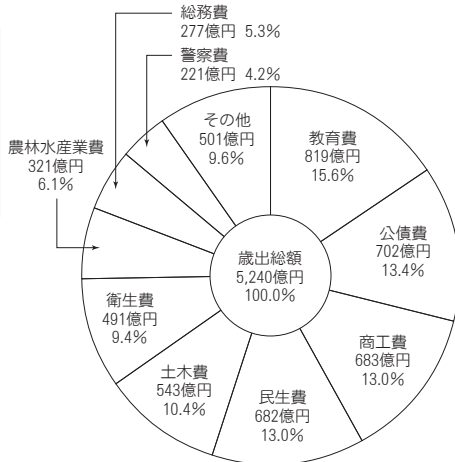
令和 4 年 7 月 印 刷

令和 4 年 7 月 発 行

徳島県の一般会計予算（令和 4 年度予算）



< 歳 入 >



< 歳 出 >

不動産と関係のある税金

不動産にかかわる税金にはどんなものがあるのか？皆さん非常に関心の高い問題でしょう。

不動産には、その取得から登記、所有、譲渡に至るまで、さまざまな税金が関係してきますから、そのような税金はどのようにして課税されるのか、また、どのような特例があるのか、そのあらましを紹介しましょう。

不動産と関係のある税金を、それぞれの状況によって分類すると次のようになります。

■不動産の取得に

- 購入による場合……不動産取得税，消費税・地方消費税（土地を除く）
- 新築・増築・改築による場合……不動産取得税，消費税・地方消費税
- 相続による場合……相続税
- 贈与による場合……不動産取得税，贈与税

■不動産の登記に

- 登録免許税

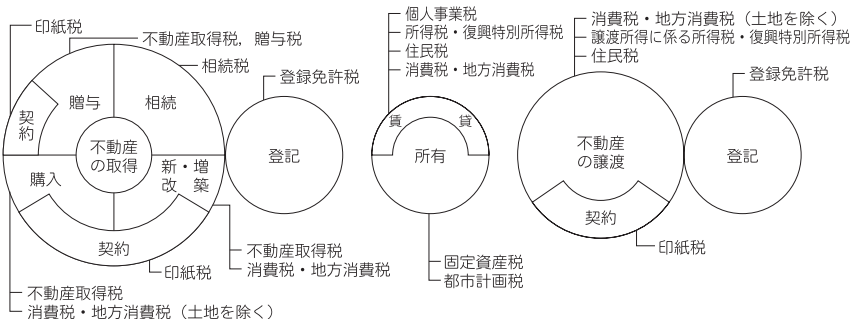
■不動産の所有に

- 固定資産税，都市計画税

■不動産の譲渡に

- 所得税及び復興特別所得税，住民税，消費税・地方消費税（事業として行う場合（土地を除く））

■その他



不動産の取得に

不動産の取得に対しては、一般的には不動産取得税が課税されます。また、取得の原因によっては相続税又は贈与税が課税されます。

この反面、一定の要件に該当する住宅等を取得したときは、所得税や個人住民税の特別税額控除が受けられます。

不動産取得税（県税）

家屋を建築（新築・増築・改築）したり、土地や家屋の売買、交換、贈与等によって不動産を取得した人に、取得時に1回限り課税される税金です。

なお、相続により取得した場合には課税されません。

■税額の計算方法

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{不動産の価格} \\ \text{(課税標準額)} \end{array}} \times \boxed{\text{税率}} = \boxed{\text{税額}}$$

・税率

区分	不動産の取得日		
	H15.4.1からH18.3.31まで	H18.4.1からH20.3.31まで	H20.4.1からR6.3.31まで
土地	3%		
家屋	住宅	3%	
	住宅以外	3%	3.5%

■宅地評価土地を取得した場合の課税標準の特例

宅地や宅地比準土地を取得した場合には、次のような特例があります。

土地の取得の時期	課税標準額
平成9年1月1日～令和6年3月31日	土地の価格×1/2

■不動産の価格

不動産の購入価格や建築工事費に関係なく、国が定めた固定資産評価基準（固定資産の評価基準や評価方法などを定めたもの。）によって評価し決定された価格（これを「評価額」といいます。）をいいます。

■免 税 点

課税標準額が次の金額に満たない場合には、課税されません。

土 地	土地の取得 ……………	10万円
家 屋	建築（新・増・改築）による取得 ……………	1戸につき 23万円
	売買・交換・贈与などによる取得 ……………	1戸につき 12万円

■非 課 税

相続による不動産の取得，土地区画整理事業等での換地の取得，債権の消滅により譲渡担保財産の所有権が設定後2年以内に設定者に移転した場合の設定者の取得などについては課税されません。

■公共事業により収用された場合等の特例

土地収用法等による公共事業のために不動産を収用され，又は譲渡した場合，同一名義で代わりの不動産を2年以内に取得したときの課税標準額は，

代わりに取得した
不動産の価格

－

収用され，若しくは譲渡した不動産の価格
又は移転補償金の対象家屋の価格

となります。

また，収用され又は譲渡した日の前1年以内に，同一名義で代わりの不動産を取得していたときの税額は，

代わりに取得した
不動産の価格 × 税率

－

収用され，若しくは譲渡した不動産の価格 × 税率
又は移転補償金の対象家屋の価格 × 税率

となります。

※ 代わりの不動産の取得であることを，必要書類を添えて申告していただく必要があります。

■住宅を取得した場合の軽減措置

次のA、Bの住宅を取得した場合には、その住宅の価格（固定資産の評価額）から一定額が控除されます。また、C、Dの住宅を取得した場合には、税額から一定額が減額されます。

A. 新築住宅（増・改築を含みます。）を取得又は新築未使用住宅を購入した場合

1戸当たりの床面積^(注)が50㎡～240㎡（賃貸共同住宅の場合は40㎡～240㎡）であれば住宅の価格から一定額が控除されます。

(注) 1戸当たりの床面積には、附属家・車庫等も含まれます。また、増・改築の場合は、増・改築後の住宅全体の床面積によります。

※ これに該当する住宅を以下「**特例適用住宅**」といいます。

・控除される額（控除額）

1,200万円（最高） { 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に規定する認定長期優良住宅の新築又は購入（新築未使用に限ります。）の場合（平成21年6月4日から令和6年3月31日までの間に取得した場合に限ります。） } 1,300万円（最高）

・税額計算

$$(\text{住宅の価格} - \text{控除額}) \times \frac{3}{100} = \text{税額}$$

B. 耐震基準に適合する中古住宅を取得した場合

個人が、自分が住むために取得した中古住宅で、住宅の床面積が50㎡～240㎡であり、次のいずれかの要件に該当していれば、住宅の価格から一定額が控除されます。

- ① 昭和57年1月1日以後に新築された住宅であること。
- ② 昭和57年1月1日前に新築されたもので、新耐震基準を満たすことを証明^(注)された住宅であること。ただし、住宅取得前2年以内に耐震基準調査等が終了したものに限ります。

(注) 証明を行うことができる者（建築士等）や証明書の様式など、詳しくは、県税局等（62ページ）までお問い合わせください。

※ これに該当する住宅を以下「**耐震基準適合既存住宅**」といいます。

・控除される額（控除額）

取得した中古住宅が新築された日	控除額（最高）
昭和29年 7月 1日～昭和38年12月31日	100万円
昭和39年 1月 1日～昭和47年12月31日	150万円
昭和48年 1月 1日～昭和50年12月31日	230万円
昭和51年 1月 1日～昭和56年 6月30日	350万円
昭和56年 7月 1日～昭和60年 6月30日	420万円
昭和60年 7月 1日～平成元年 3月31日	450万円
平成元年 4月 1日～平成 9年 3月31日	1,000万円
平成 9年 4月 1日以降	1,200万円

・税額計算

$$(\text{住宅の価格} - \text{控除額}) \times \frac{3}{100} = \text{税額}$$

C. 耐震基準に適合しない中古住宅を取得後、耐震改修を行った場合

個人が、自分が住むために取得した中古住宅で、住宅の床面積が50㎡～240㎡であり、4ページの「B. 耐震基準に適合する中古住宅を取得した場合」に掲げる①、②のいずれの要件にも該当しないもの（以下「**耐震基準不適合既存住宅**」といいます。）を取得後6か月以内に、耐震改修を行い、その証明を受け、かつ、居住することで、税額から一定額が減額されます。

・減額される額

取得した中古住宅が新築された日	減額される額（最高）
昭和29年 7月 1日～昭和38年12月31日	3万円
昭和39年 1月 1日～昭和47年12月31日	4万5千円
昭和48年 1月 1日～昭和50年12月31日	6万9千円
昭和51年 1月 1日～昭和56年 6月30日	10万5千円
昭和56年 7月 1日～昭和56年12月31日	12万6千円

D. 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅を取得後、改修工事を行った上で個人へ譲渡した場合

宅地建物取引業者が、平成27年4月1日から令和5年3月31日までに、新築日から10年以上経過した中古住宅（以下「改修工事対象住宅」といいます。）を取得した場合、取得後2年以内に、次の全ての要件に該当していれば、税額から一定額が減額されます。

- ① 一定の改修工事^(注)を行うこと
- ② 改修後の床面積が50㎡～240㎡であること
- ③ 次のいずれかに該当すること
 - a 昭和57年1月1日以後に新築されたもの
 - b 昭和57年1月1日前に新築されたもので、改修後、新耐震基準を満たすことが証明されたもの
- ④ 改修後、個人へ譲渡し、当該個人の居住の用に供されること

(注) 一定の改修工事とは、安全性、耐久性、快適性、エネルギーの使用の効率性その他の品質又は性能の向上に資する改修工事で、地方税法施行令附則第9条の3第1項で定めるものです。

・減額される額

取得した中古住宅が新築された日	減額される額（最高）
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	3万円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	4万5千円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	6万9千円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	10万5千円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	12万6千円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	13万5千円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	30万円
平成9年4月1日以降	36万円

■住宅用土地を取得した場合の軽減措置

次の住宅用土地を取得した場合には、税額の全部又は一部が減額されます。

1. 減額を受ける要件

A. 特例適用住宅^(注1)用土地を取得した場合

次のいずれかの要件に該当すること。

- ① 土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に特例適用住宅を新築したとき。（ただし、当該土地を取得した者が当該土地を引き続き所有している場合又は当該住宅の新築が当該取得者から当該土地を取得した者により行われる場合に限りません。）
- ② 土地を取得した人が、その土地を取得した日前1年以内に、その土地の上に特例適用住宅を新築していたとき。
- ③ 特例適用住宅の要件に該当する新築未使用の土地付建売住宅（分譲マンションを含みます。）を新築後1年以内に取得したとき。

B. 耐震基準適合既存住宅^(注1)等^(注2)用土地を取得した場合

次のいずれかの要件に該当すること。

- ① 土地を取得した人が、その土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある耐震基準適合既存住宅等を自分が住むために、取得したとき。
- ② 土地を取得した人が、その土地を取得した日前1年以内に、その土地の上にある耐震基準適合既存住宅等を自分が住むために、取得していたとき。

C. 耐震基準不適合既存住宅^(注1)用土地を取得した場合

次のいずれかの要件に該当すること。

- ① 土地を取得した人が、その土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある耐震基準不適合既存住宅を取得し、住宅取得後6か月以内に、耐震改修を行い、その証明を受け、かつ、居住したとき。
- ② 土地を取得した人が、その土地を取得した日前1年以内に、その土地の上にある耐震基準不適合既存住宅を取得しており、住宅取得後6か月以内に、耐震改修を行い、その証明を受け、かつ、居住したとき。

D. 宅地建物取引業者が改修工事対象住宅^(注3)用土地を取得後、個人へ譲渡した場合

平成30年4月1日から令和5年3月31日までに、改修工事対象住宅用地を改修工事対象住宅とともに取得し、2年以内に当該改修工事対象住宅が6ページDの①から③の要件を満たし、土地の譲渡を受けた個人が自己の居住の用に供し、かつ、次のいずれかに該当すること。

- ① 当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が国土交通大臣が定める標章を使用し、地震に対する安全性その他の品質又は性能に係る基準に適合することを確認できるものであるとき。
- ② 当該住宅の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し一定の保証保険契約が締結されていることが証明されているとき。

（注1） ここでいう「特例適用住宅」、「耐震基準適合既存住宅」及び「耐震基準不適合既存住宅」とは、住宅を取得した場合の軽減措置（4，5ページ参照）のA，B又はCの条件を満たす住宅です。

（注2） ここでいう「耐震基準適合既存住宅等」とは、「耐震基準適合既存住宅」と「新築から1年を超える未使用の特例適用住宅」です。

（注3） ここでいう「改修工事対象住宅」とは6ページDに記載されている住宅です。

2. 減額される額

減額される額は、次の(1)又は(2)のいずれか多い方の額となります。

(1) 45,000円

(2)

土地1㎡当たりの 評価額の1/2の額

 ×

住宅1戸の延床面積の2倍 (住宅1戸につき最高200㎡)

 ×

$\frac{3}{100}$

■申告と納税

1. 申告

不動産を取得した日から60日以内に、不動産の所在地を管轄する県税局等又は市町村に「**不動産の取得に係る申告書**」（県HPよりダウンロードできます。）を提出しなければなりません。

なお、**各種軽減措置を受ける場合には**、次のような申告が必要です。

(1) 住宅を取得した場合の軽減措置（4～6ページ参照）に係る申告

A. 特例適用住宅

軽減措置を受けるためには、住宅を取得した日から60日以内に、県税局等（62ページ）に次の書類を添付して申告をする必要があります。

- ① 住宅の登記事項証明書
- ② 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）
- ③ 認定通知書（写し）（認定長期優良住宅の場合）

※ 長期優良住宅の認定は、東部県土整備局、南部総合県民局、西部総合県民局又は徳島市建築指導課で行っています。長期優良住宅建築等計画の変更の認定を受けた場合は変更認定通知書の写し、認定計画実施者の地位の承継があった場合には、認定通知書及び地位の承継の承認通知書の写しが必要となります。

B. 耐震基準適合既存住宅

軽減措置を受けるためには、住宅を取得した日から60日以内に、県税局等（62ページ）に次の書類を添付して申告をする必要があります。

- ① 住宅の登記事項証明書
- ② 住民票の写し
- ③ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）
- ④ 耐震基準適合証明書等（昭和57年1月1日前に新築された中古住宅の場合）

合。ただし、住宅取得前2年以内に耐震基準調査等が終了したものに限り
ます。)

C. 耐震基準不適合既存住宅

県税局等（62ページ）に次の書類を添付して申告してください。

- ① 耐震基準適合証明書等
 - ② 住宅の登記事項証明書
 - ③ 住民票の写し
 - ④ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）その他の必要な書類
- ※ 詳しくは、県税局等までお問い合わせください。

D. 改修工事対象住宅

県税局等（62ページ）に次の書類を添付して申告してください。

- ① 住宅の登記事項証明書（個人へ所有権移転後のもの）
 - ② 住宅の売買契約書、売渡証書等（個人へ譲渡した対価の額が分かるもの）
 - ③ 譲渡した個人が当該住宅に居住していることを確認できる書類
 - ④ 増改築等工事証明書
 - ⑤ 宅地建物取引業者であることを確認できる書類
 - ⑥ 耐震基準適合証明書等（昭和57年1月1日前に新築された中古住宅の場合）
 - ⑦ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）その他の必要な書類
- ※ 詳しくは、県税局等までお問い合わせください。

(2) 住宅用土地を取得した場合の軽減措置（7・8ページ参照）に係る申告

A. 特例適用住宅

軽減措置を受けるためには、住宅用土地を取得した日から60日以内に、県
税局等（62ページ）に次の書類を添付して申告をする必要があります。

- ① 住宅の登記事項証明書
- ② 土地の登記事項証明書（土地の取得者と新築住宅の取得者が異なる場合。
証明日付が住宅新築日以降のもの）
- ③ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）

B. 耐震基準適合既存住宅

軽減措置を受けるためには、住宅用土地を取得した日から60日以内に、県
税局等（62ページ）に次の書類を添付して申告をする必要があります。

- ① 住宅の登記事項証明書
- ② 住民票の写し
- ③ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）
- ④ 耐震基準適合証明書等（昭和57年1月1日前に新築された中古住宅の場合。
ただし、住宅取得前2年以内に耐震基準調査等が終了したものに限り
ます。)

C. 耐震基準不適合既存住宅

県税局等（62ページ）に次の書類を添付して申告してください。

- ① 耐震基準適合証明書等
 - ② 住宅の登記事項証明書
 - ③ 住民票の写し
 - ④ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）その他の必要な書類
- ※ 詳しくは、県税局等までお問い合わせください。

D. 改修工事対象住宅

県税局等（62ページ）に次の書類を添付して申告してください。

- ① 住宅の登記事項証明書（個人へ所有権移転後のもの）
 - ② 土地の登記事項証明書（個人へ所有権移転後のもの）
 - ③ 住宅の売買契約書、売渡証書等（個人へ譲渡した対価の額が分かるもの）
 - ④ 譲渡した個人が当該住宅に居住していることを確認できる書類
 - ⑤ 増改築等工事証明書
 - ⑥ 宅地建物取引業者であることを確認できる書類
 - ⑦ 当該住宅を譲渡する宅地建物取引業者が国土交通大臣が定める標章を使用し、地震に対する安全性その他の品質又は性能に係る基準に適合することを確認できる書類又は当該住宅の瑕疵を担保すべき責任の履行に関し一定の保証保険契約が締結されていることを証する書類
 - ⑧ 耐震基準適合証明書等（昭和57年1月1日前に新築された中古住宅の場合）
 - ⑨ 平面図（併用住宅・共同住宅・二世帯住宅の場合）その他の必要な書類
- ※ 詳しくは、県税局等までお問い合わせください。

2. 徴収猶予

住宅用土地を取得して「住宅用土地を取得した場合の軽減措置（7・8ページ参照）」に該当する場合には、不動産の取得に係る申告と同時に徴収猶予の申告をすることにより、減額相当分が徴収猶予される場合があります。

※ 申告時に必要な書類など、詳しくは、県税局等（62ページ）までお問い合わせください。

3. 納 税

県税局等から送付される納税通知書により、定められた納期限までに県税局等の窓口のほか、銀行などの金融機関で納めてください。

相続税（国税）

（平成27年1月1日以後に相続や遺贈により取得する財産に係る相続税）

相続や遺贈によって取得した財産及び相続時精算課税の適用を受ける財産の額の合計額が基礎控除額を超える場合に課税される税金です。

■課税される遺産総額の計算

$$\begin{array}{c}
 \boxed{\text{遺産総額}} + \boxed{\text{相続時精算課税適用財産の価額}} - \left[\boxed{\text{非課税財産の価額}} + \boxed{\text{債務・葬式費用の金額}} \right] + \boxed{\text{相続開始前3年以内の贈与財産価額}} = \boxed{\text{課税価格の合計額}} \\
 \text{基礎控除額} \\
 \boxed{\text{課税価格の合計額}} - \left[\boxed{3,000\text{万円}} + \left(\boxed{600\text{万円}} \times \boxed{\text{法定相続人の数}} \right) \right] = \boxed{\text{課税される遺産総額}}
 \end{array}$$

1. 課税価格の合計額

(1) 遺産総額

遺産総額とは①相続や遺贈により取得した財産、②相続や遺贈により取得したものとみなされる財産の合計額を、全ての相続人について合計したものをいい、「財産」とは金銭に見積もることができる経済的価値のある全てのものをいいます。

① 相続や遺贈により取得した財産

被相続人（亡くなった人）が相続開始の時に所有していたもので、具体的には次のようなものです。

- a 土地、建物、借地権、有価証券、預貯金、現金、貴金属、書画、骨とう、立木など
- b 営業権、特許権、信託の受益権、電話加入権など
- c 貸付金債権、受取手形など

※ 質権、抵当権などの従たる権利は含まれません。

② 相続や遺贈により取得したものとみなされる財産

本来の相続や遺贈によって取得した財産ではないが、実質的にこれと同じ経済的利益があるものについては、相続や遺贈によって取得したものとみなされ、相続税の課税財産になります。（みなし相続財産）

具体的には次のようなものです。

- a 生命保険金、損害保険金など
- b 退職手当金、功労金、その他これに準ずる給与
- c 生命保険契約に関する権利

- d 定期金，保証期間付定期金，契約に基づかない定期金に関する権利
- e 農地等の生前一括贈与を受けた場合の贈与税の納税猶予（納期限の延長）の特例の適用を受けていた農地等

(2) 相続時精算課税適用財産の価額

贈与者が亡くなった時の相続税の計算上，相続財産の価額に相続時精算課税制度を適用した贈与財産の価額を加算します。

(3) 非課税財産

課税対象から除かれる非課税財産には次のようなものがあります。

- ① 墓所，霊廟，仏壇，祭具など
- ② 宗教，慈善，学術その他公益を目的とする事業を行う者が，相続や遺贈によりもらった財産で，その公益を目的とする事業の用に供することが確実なもの
- ③ 地方公共団体が条例の規定により実施する特定の心身障害者の共済制度に基づいて支給される給付金を受ける権利
- ④ 相続人の取得した生命保険金又は損害保険金の合計額のうち，相続人1人当たり500万円までの金額（原則）
- ⑤ 相続人の取得した退職手当金等の合計額のうち，相続人1人当たり500万円までの金額（原則）
- ⑥ 相続税の申告期限までに国などに寄付した相続財産

(4) 債務・葬式費用の金額

① 控除できる葬式費用

被相続人に係る葬式費用のうち，相続人が負担した費用で，具体的には，寺社，葬儀社，火葬場などへの支払い又は通夜に要した費用などをいいます。なお，香典返しや法要，墓碑（地）の購入費などの費用は含まれません。

② 控除できる債務

被相続人の債務で相続人が承継したものであり，相続開始の際に現実に存在するものをいいます。この債務には一般債務のほか公租公課（税金のほか公共団体が強制的に徴収するものをいい，被相続人の納めるべきもので，納税義務が生じているものであれば，納期前のもも含まれます。）も含まれます。

(5) 相続開始前3年以内の贈与財産価額

相続開始前3年以内に被相続人から贈与を受けた財産がある場合は，その贈与財産を加算したものが相続税の課税財産とみなされます。

2. 財産の価額

相続税や贈与税における相続，遺贈又は贈与によって取得した財産の価額は

原則として取得時の時価によることとされていますが、その具体的な評価については、国税庁で定めた「財産評価基本通達」により、財産の種類ごとに評価方法が定められています。なお、不動産関係の評価の概略は次のとおりです。

(1) 土地の評価方法

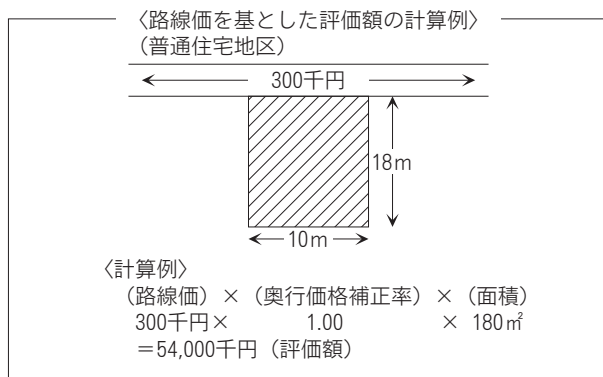
土地は、原則として宅地、田、畑、山林などの地目ごとに評価します。

土地の評価方法には、路線価方式と倍率方式があります。

イ 路線価方式

路線価方式は、道路ごとに1平方メートル当たりの路線価が千円単位で定められており、それに土地の面積を掛けると評価額を出すことができます。

この場合、土地の位置や形状などに応じて評価額を調整することになっています。



ロ 倍率方式

倍率方式は、各市町村などが定めている固定資産税の評価額に、一定の倍率を掛けて評価額を出す方法です。

路線価及び倍率は、地価の動向に基づき各国税局で毎年見直しをして、路線価図及び評価倍率表により公開されています。

路線価図及び評価倍率表は、全国の国税局・税務署でパソコンにより閲覧できます。

また、国税庁ホームページ [www.nta.go.jp] でも閲覧可能です。

(2) 家屋の評価方法

家屋は倍率方式を採っており、その倍率は1.0倍です。したがって、その評価額は固定資産税評価額と同じです。

(3) その他

イ 賃貸されている土地や家屋については、権利関係に応じて評価額が調整されることになっています。

ロ 負担付贈与等により取得した土地や家屋等について贈与税を計算するときは、通常の見取価格によって評価します。なお、この場合、土地や家屋等を譲渡した人は譲渡所得の対象となります。

(4) 小規模宅地等についての特例

被相続人又は被相続人と生計を一にしていた親族が、事業の用又は居住の用に供していた宅地等を相続又は遺贈により取得したときは、その宅地等のうち一定の面積（詳しくは、税務署（62ページ）へお問い合わせください。）までは、課税価格の合計額の計算上、次に掲げる区分に応じた額が軽減されます。なお、この軽減を受けるには、その旨の申告が必要です。

区 分		限度面積	減額割合
被相続人等の事業の用に供されていた宅地等	① 特定事業用宅地等に該当する宅地等	400㎡	80%
	② 特定同族会社事業用宅地等に該当	400㎡	80%
	③ 貸付事業用宅地等に該当する宅地等	200㎡	50%
被相続人等の居住の用に供されていた宅地等	④ 特定居住用宅地等に該当する宅地等	330㎡	80%

3. 基礎控除額

3,000万円に法定相続人1人当たり600万円を加えた額が基礎控除額となります。

$$3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数})$$

法定相続人とは民法に定められた相続人のことをいい、相続の放棄をした人があっても法定相続人の数に含まれます。

なお、被相続人に養子がある場合には、上記の法定相続人の数に含める養子の数については、次の区分に応じて、それぞれに掲げる人数までとなります。

- a 被相続人に実子がある場合 1人
- b 被相続人に実子がいない場合 2人

■相続税の総額の計算方法

最初に、課税される遺産総額を法定相続分に応じて相続したものと仮定（この場合も基礎控除額の場合と同様、養子の数の制限があります。）し、各相続人ごとの取得金額を計算します。そして、その各人ごとの取得金額に税率を掛けて各人の税額を計算し、その税額を合計した金額が相続税の総額となります。

$$\left[\begin{array}{|c|} \hline \text{課税される} \\ \text{遺産総額} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{法定} \\ \text{相続分} \\ \hline \end{array} \right] \times \begin{array}{|c|} \hline \text{速算表} \\ \text{の税率} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{速算表の} \\ \text{控除額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{各法定相続人の} \\ \text{算出税額} \\ \hline \end{array}$$

$$\text{各法定相続人の算出税額の合計額} = \begin{array}{|c|} \hline \text{相続税の総額} \\ \hline \end{array}$$

1. 法定相続分

民法で定められている次の割合をいいます。

相続人	法定相続分	
配偶者と子の場合	配偶者	1/2
	子	1/2
配偶者と直系尊属（父母、祖父母等）の場合	配偶者	2/3
	直系尊属	1/3
配偶者と兄弟姉妹の場合	配偶者	3/4
	兄弟姉妹	1/4

2. 税率（速算表）

法定相続分に 応ずる取得金額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0万円
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

■各相続人の納付税額の計算方法

相続税の総額を、各相続人が実際に相続した財産の価額の割合によってあな分した額が各相続人の負担する相続税額になります。

この各相続人の負担する相続税額に、次のような税額の加算や各種の税額控除を行って、各相続人の納付税額を算出します。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{相続税} \\ \text{の総額} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{実 際 の} \\ \text{相続割合} \\ \hline \end{array} \left(\begin{array}{|c|} \hline \text{各相続人の課税価格} \\ \hline \text{課税価格の合計額} \\ \hline \end{array} \right) = \begin{array}{|c|} \hline \text{各相続人の負担} \\ \text{する相続税額} \\ \hline \end{array}$$

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{各相続人の負担} \\ \text{する相続税額} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{税額の2割} \\ \text{加算額※} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{各種税額} \\ \text{控除額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{各相続人の} \\ \text{納付税額} \\ \hline \end{array}$$

※税額の2割加算が必要な場合については、16ページの1の(1)をご覧ください。

1. 主な税額控除等

(1) 税額の2割加算

相続や遺贈により財産を取得した人が被相続人の配偶者、親、子以外の場合には、その人の相続税額が2割加算されます。

なお、子供が被相続人より先に死亡しているときは孫（その子供の子）について加算の必要はありませんが、子供が被相続人より先に死亡していない場合で被相続人の養子である孫については加算する必要があります。

(2) 贈与税額控除

① 暦年課税（従来 of 課税方法）の場合

$$\boxed{\text{申告した贈与税額}} \times \frac{\boxed{\text{相続税の課税価格に加算した贈与財産価額}}}{\boxed{\text{申告した贈与財産価額の総額}}} \text{を控除}$$

② 相続時精算課税制度を選択した場合

相続時精算課税制度に係る贈与税額を控除します。その際、控除しきれない贈与税相当額については還付を受けることができます。

(3) 配偶者の税額軽減

$$\boxed{\text{相続税の総額}} \times \frac{\left[\begin{array}{l} \text{①、②のいずれか少ない金額} \\ \text{① 1億6,000万円又は「課税価格の合計額のうち配偶者の法定相続分相当額」のいずれか多い金額} \\ \text{② 配偶者の課税価格（申告期限までに分割されていない財産を除く）} \end{array} \right]}{\boxed{\text{課税価格の合計額}}} \text{を控除}$$

この軽減を受けるには、申告期限までに遺産分割が行われ、かつ、軽減を受ける旨の申告があることが必要です。（例外もあります。）

(4) 未成年者控除

$$\boxed{10\text{万円}} \times \boxed{20\text{歳} - \text{相続開始時の年齢}} \text{を控除}$$

※ 令和4年4月1日以後の相続または遺贈については「18歳」となります。

(5) 障害者控除

$$\boxed{10\text{万円}} \text{ (特別障害者は20万円)} \times \boxed{85\text{歳} - \text{相続開始時の年齢}} \text{を控除}$$

(6) その他の控除

今回の相続開始前10年以内に被相続人が相続等により財産を取得し相続税が課せられていた場合に適用される相次相続控除や、外国にある財産を相続して外国で日本の相続税に当たる税金がかかった場合に適用される外国税額控除があります。

〔相続税の計算例〕(令和4年4月1日以後に相続又は遺贈により取得する財産に係る相続税の場合)

1億円の相続財産を妻と22歳と16歳の子が相続し、そのうち夫の債務である住宅ローンが600万円、葬式費用が200万円であった場合(相続は法定相続分で実際に相続が行われたとします。)の計算方法。

法定相続分	妻1/2 子1/4 (1人につき)
課税価格の合計額	10,000万円 - 600万円 - 200万円 = 9,200万円
課税される遺産額	9,200万円 - (3,000万円 + 600万円 × 3) = 4,400万円
各法定相続人の取得金額	妻 4,400万円 × 1/2 = 2,200万円 子 4,400万円 × 1/4 = 1,100万円 (1人につき)
各法定相続人の算出税額	妻 2,200万円 × 15% - 50万円 = 280万円 子 1,100万円 × 15% - 50万円 = 115万円 (1人につき)
相続税の総額	280万円 + 115万円 × 2 = 510万円
各相続人の負担する相続税額	妻 510万円 × 1/2 = 255万円 子 510万円 × 1/4 = 127.5万円 (1人につき)
各相続人の納付税額	妻 255万円 - 255万円 = 0 ※配偶者の税額軽減額 ① 1億6,000万円と課税価格の合計額(9,200万円)の妻の法定相続分のうち多い金額は1億6,000万円 ② 妻の課税価格は4,600万円 ③ ①, ②のうち少ない金額は②の4,600万円 $510万円 \times \frac{4,600万円}{9,200万円} = 255万円$ 子(22歳)は税額控除がないので127.5万円 子(16歳)は127.5万円 - 20万円 = 107.5万円 ※未成年者控除 10万円 × (18歳 - 16歳) = 20万円

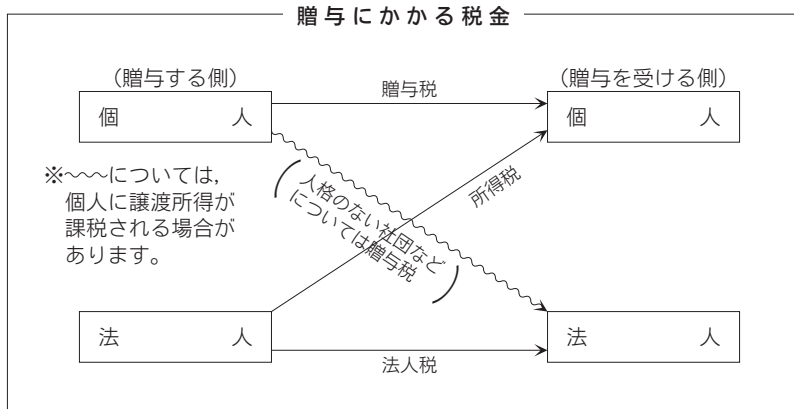
■申告と納税

相続や遺贈によって財産を取得した方で、相続税の申告書を提出しなければならない場合は、相続の開始があったことを知った日(通常の場合、被相続人が死亡した日)の翌日から10か月以内に、被相続人の住所地の所轄税務署に申告し納税することになっています。

贈与税(国税)

土地、建物、現金、有価証券等の財産を無償でもらった人に課税される税金で、原則として、個人から個人への贈与が対象となります。

贈与税の課税方法には「暦年課税」と「相続時精算課税」の2つがあり、一定の要件に該当する場合には「相続時精算課税」を選択することができます。



相続や遺贈によって遺産をもらった人には相続税が課税されますが、生前に贈与が行われると、それだけ相続財産が少なくなり、相続税が少なくてすむことになります。それでは生前に贈与を受けた人と受けなかった人との間には、税金の面で不公平が生ずることになります。そのため生前に贈与が行われた場合には贈与税が課税されるのです。

■贈与税の課税価格

$$\boxed{\text{受贈財産の総額}} - \boxed{\text{非課税財産の価額}} = \boxed{\text{贈与税の課税価格}}$$

1. 受贈財産の総額

受贈財産の総額とは、1月1日から12月31日までの1年間に、(1)贈与によりもらった財産及び(2)贈与によりもらったとみなされる財産の合計をいい、「財産」とは金銭に見積もることができる経済的価値のある全てのものをいいます。

(1) 贈与によりもらった財産

本来の贈与により取得した財産で、具体的には「①相続や遺贈により取得した財産(11ページ参照)」に記載されているものです。

(2) 贈与によりもらったとみなされる財産

本来の贈与によって財産を取得していなくても、実質的に贈与と同じ経済的利益があるものについては、贈与によってもらったとみなされて、贈与税の課税対象となります。(みなし贈与財産)

具体的には次のような場合です。

- ① 信託契約により委託者以外の人が受益者となった場合
- ② 自分以外の者が掛金等を支払っていた生命保険金（相続税が課税される場合を除きます。）、定期金を受け取った場合
- ③ 親が買った土地や家屋を子供の名義で登記したような場合
- ④ 財産を時価より安い値段で買った場合
- ⑤ 債務を免除してもらったり、引受してもらった場合
- ⑥ その他、金銭の形式的な貸借や特別の経済的利益を受けた場合

2. 非課税財産

(1) 非課税財産

課税対象から除かれる非課税財産には次のようなものがあります。

- ① 公益事業を行う者で一定の要件に該当する者が贈与を受けた財産のうち、その公益事業の用に供するもの
 - ② 地方公共団体が、条例の規定により実施する特定の心身障害者共済制度により支給される給付金を受ける権利
 - ③ 扶養義務者から生活費又は教育費として贈与を受けた財産のうち、通常必要と認められるもの
 - ④ 公職選挙法に基づく選挙において、候補者が選挙運動のための贈与を受けた金品などで、同法の規定により報告がなされたもの
 - ⑤ 社交上必要と認められる香典や贈答品
- ### (2) 特定障害者の信託受益権に係る非課税制度

特定障害者が、特定障害者扶養信託契約に基づく信託受益権の贈与を受けた場合は、その信託受益権の価額のうち6,000万円（特定障害者の内、特別障害者以外の者にあっては、3,000万円）までは贈与税の課税価格に算入されません。この適用を受けるには、受託者の信託会社等を経由して申告書の提出が必要です。

3. 財産の価額

相続税の「財産の価額（12ページ参照）」と同じです。

■税額の計算方法

1. 暦年課税の場合

$$\left[\begin{array}{|c|} \hline \text{課税} \\ \hline \text{価格} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{配偶者} \\ \hline \text{控除} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{基礎} \\ \hline \text{控除額} \\ \hline \end{array} \right] \times \begin{array}{|c|} \hline \text{速算表} \\ \hline \text{の税率} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{速算} \\ \hline \text{控除額} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{贈与} \\ \hline \text{税額} \\ \hline \end{array}$$

(1) 各種控除

① 基礎控除

課税価格から、1年間110万円が基礎控除として控除されます。したがって、年間110万円以下の場合には、贈与税は課税されません。

② 配偶者控除

夫婦間の贈与で次の全ての要件に該当する場合には、贈与税の配偶者控除として基礎控除の110万円のほかに、その年分の課税価格から最高2,000万円が控除されます。

- a 贈与が行われた時における婚姻期間が20年以上であること。
- b 贈与された財産が、居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭であること。
- c その贈与を受けた人が、翌年の3月15日（贈与税の申告期限）までに、贈与を受けた居住用不動産や贈与を受けた金銭で取得した居住用不動産を、実際に居住用として使用するとともに、その後も引き続いて居住する見込みであること。
- d 過去に、今回の贈与者からの贈与についてこの特例の適用を受けていないこと。
- e 贈与税の申告書に、控除に関する明細その他一定の書類を添付して提出すること。

(2) 税率（速算表）（平成27年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る贈与税）

基礎控除後の課税価格	一般税率		特例税率	
	税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%	0万円	10%	0万円
300万円以下	15%	10万円	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円		
600万円以下	30%	65万円	20%	30万円
1,000万円以下	40%	125万円	30%	90万円
1,500万円以下	45%	175万円	40%	190万円
3,000万円以下	50%	250万円	45%	265万円
4,500万円以下	55%	400万円	50%	415万円
4,500万円超			55%	640万円

※ 暦年課税の場合において、直系尊属（父母や祖父母など）からの贈与により財産を取得した受贈者（財産の贈与を受けた年の1月1日において20歳^(※)以上の者に限ります。）については、「特例税率」を適用して税額を計算します。

この特例税率の適用がある財産のことを「特例贈与財産」といいます。また、特例税率の適用がない財産（「一般税率」を適用する財産）のことを「一般贈与財産」といいます。

※令和4年4月1日以後の贈与については「18歳」となります。

〔計算例〕

令和元年に夫（婚姻期間30年）から居住用の土地と家（相続税評価額2,600万円）を贈与された場合

$$\begin{array}{ccccccc} \text{(課税価格)} & \text{(配偶者控除)} & \text{(基礎控除)} & \text{(速算表)} & \text{(速算表)} & & \text{(税額)} \\ & & & \text{の税率)} & \text{の控除額)} & & \\ (2,600万円 - 2,000万円 - 110万円) \times 30\% - 65万円 = & & & & & & 82万円 \end{array}$$

2. 相続時精算課税制度を選択した場合

平成15年1月1日以後に財産の贈与を受けた人は、次の場合に、財産の贈与をした人ごとに相続時精算課税制度を選択することができます。

なお、この制度の詳細については、税務署（62ページ）にお問い合わせください。

(1) 受贈者

贈与を受けた時において贈与者の直系卑属（子や孫など）である推定相続人又は孫で、かつ、贈与を受けた年の1月1日において20歳^(※)以上である者

※令和4年4月1日以後の贈与については「18歳」となります。

(2) 贈与者

贈与をした年の1月1日において60歳以上である者

(3) 適用手続

この制度の適用を受けようとする受贈者は贈与税の申告期限内に、「相続時精算課税選択の特例」の適用を受ける旨を記載するとともに、相続時精算課税選択届出書、戸籍の謄本又は抄本など一定の書類を添付した当該贈与税の申告書を所轄税務署長に提出しなければなりません。

(4) 贈与税額の計算

贈与財産の価額の合計額から2,500万円までの特別控除額を控除した後の金額に、一律20%の税率を乗じて算出します。

(5) 相続税額の計算

贈与者が亡くなった時の相続税の計算上、相続財産の価額に相続時精算課税制度を適用した贈与財産の価額を加算して相続税額を計算し、相続時精算課税制度に係る贈与税額を控除します。その際、控除しきれない贈与税相当額については還付を受けることができます。

3. 直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合

令和4年1月1日から令和5年12月31日までの間に、直系尊属（父母、祖父母など）から受ける住宅取得等のための金銭の贈与については、その贈与された者の贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円以下（新築等をする住宅用の家屋の床面積が40平方メートル以上50平方メートル未満の場合には、1,000万円以下）の場合には、次の表の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。

・非課税限度額

非課税限度額	省エネ等住宅	1,000万円
	上記以外の住宅	500万円

この軽減措置については、贈与税の申告書の提出期限内に贈与税の申告書及び一定の添付書類を提出する必要があります。

この特例は、その年の1月1日において18歳^(※)以上の直系卑属への贈与に係る贈与税について適用されます。

適用対象となる住宅取得資金の範囲は、居住用家屋と同時に取得する敷地の取得、住宅の新築に先行してその敷地の用に供される土地等の取得及び居住用家屋の増改築を含みます。この特例については、贈与税の申告期限までに建物が屋根を有しているなど一定の要件があります。

なお、相続時精算課税における贈与者の年齢要件の特例（贈与者が60歳未満の場合でも住宅取得資金の贈与の特例を受けた場合は相続時精算課税の適用が可能）は、令和5年12月31日まで適用することができます。

※令和4年3月31日以前の贈与については「20歳」となります。

4. その他主な非課税制度

- (1) 祖父母などから教育資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度
- (2) 父母などから結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度

■申告と納税

贈与のあった年の翌年2月1日から3月15日までに贈与を受けた人の住所地の所轄税務署に申告して、納税します。

■贈与税のかからない「土地の無償利用」

親が所有している土地に子供が家建てた場合等の使用貸借による土地の借り受けについては、その使用借地権を価額は零として取り扱われ、贈与税がかかりません。

消費税（国税）・地方消費税（県税）

消費税は、物品やサービスの売上げが課税の対象となります。その際、消費税の納税義務者は、建設、製造、卸、小売り、サービス業等の各事業者ですが、税金は価格に上乗せされ、最終的には消費者が負担することとなります。

また、取引の各段階において仕入れに係る税額の控除をすることができ、生産、流通の過程で税が二重三重にかからない仕組みとなっています。

不動産については、家屋の譲渡、仲介手数料、建築工事費等は課税の対象とされ、土地の譲渡と貸付け、居住用家屋の貸付けについては、原則として非課税とされていますが、次のような場合には課税されます。

1. 駐車場として地面の整備やフェンス・区画等の設置を行っているものを貸す場合の地代（駐車場使用料：土地の貸付けでなく、施設の貸付けとなるため）
2. 貸付期間が1月に満たない一時使用の土地又は居住用家屋の貸付け
3. 事業用建物の賃貸借契約の締結や更新に伴う保証金、権利金、敷金又は更新料などのうち、返還しないもの

■消費税の軽減税率制度の概要

○令和元年10月1日から消費税の軽減税率制度が実施されました。

軽減税率制度の実施に伴い、令和元年10月1日から消費税等の税率は、以下のとおり、軽減税率（8%）と標準税率（10%）の複数税率となります。

区分	適用時期	令和元年10月1日から	
	令和元年9月30日まで (以下「旧税率」という)	標準税率	軽減税率
消費税率	6.3%	7.8%	6.24%
地方消費税率	1.7% (消費税率の17/63)	2.2% (消費税率の22/78)	1.76% (消費税率の22/78)
合計	8.0%	10.0%	8.0%

(注) 消費税等の軽減税率は、令和元年9月30日までの税率と同じ8%ですが、消費税率（6.3%→6.24%と地方消費税率（1.7%→1.76%）の割合が異なります。

○軽減税率の対象品目は次の①及び②の品目を対象としています。

①酒類・外食等を除く飲食物品

②定期購読契約が締結された一般社会的事実を掲載する週2回以上発行される新聞

■税額の計算方法

【令和元年9月30日以前（旧税率）】

$$\left(\text{課税売上高} \times 6.3\% \right) - \left(\text{課税仕入高} \times 6.3\% \right) = \text{消費税額}$$

$$\text{消費税額} + \left(\text{消費税額} \times \frac{\text{地方消費税税率}}{17/63} \right) = \text{納付税額}$$

【令和元年10月1日以降】

$$\text{課税売上げに係る消費税額（売上税額）} - \text{課税仕入れ等に係る消費税額（仕入税額）} = \text{消費税額}$$

$$\text{売上税額} = \left(\text{標準税率の対象となる課税売上高} \times 7.8\% \right) + \left(\text{軽減税率の対象となる課税売上高} \times 6.24\% \right)$$

$$\text{仕入税額} = \left(\text{標準税率の対象となる課税仕入高} \times 7.8\% \right) + \left(\text{軽減税率の対象となる課税仕入高} \times 6.24\% \right)$$

$$\text{消費税額} + \left(\text{消費税額} \times \frac{\text{地方消費税税率}}{22/78} \right) = \text{納付税額}$$

なお、納税の義務がある事業者で納付税額がマイナスとなった場合には、還付を受けることができます。

■中小事業者等に対する特例措置

1. 免税事業者

その課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下の事業者は、「免税事業者」といい、納税の義務が免除されます（納税の義務がある事業者は「課税事業者」といいます）。

ただし、基準期間がない法人のうち、事業年度開始の日における資本金の額又は出資の金額が1,000万円以上の新設法人の設立当初2年間については、納税義務を免除しないこととされています。

また、平成25年1月1日以後に開始する年（法人の場合は事業年度）については、その課税期間の基準期間における課税売上高が1,000万円以下であっても、その課税期間の前年の1月1日（法人の場合は前事業年度開始の日）から6か月間の課税売上高が1,000万円を超えた場合は、課税事業者となります。

なお、課税売上高に代えて、給与等支払額の合計額により判定することもできます。

このほか、免税事業者が「消費税課税事業者選択届出書」を事前に所轄税務署に提出することによって課税事業者となることがありますが、2年間継続する必要があります。

2. 簡易課税制度

課税事業者が、「消費税簡易課税制度選択届出書」を事前に所轄税務署長に提出し、その選択した課税期間の基準期間における課税売上高が5,000万円以下の事業者のみ適用できます。

なお、簡易課税制度を選択した場合は、2年間継続する必要があります。

【令和元年9月30日以前(旧税率)】

$$\left(\text{課税売上高} \times 6.3\% \right) - \left(\text{課税売上高} \times 6.3\% \times \text{みなし仕入れ率} \right) = \text{消費税額}$$

$$\text{消費税額} + \left(\text{消費税額} \times \frac{\text{地方消費税率}}{17/63} \right) = \text{納付税額}$$

【令和元年10月1日以降】

$$\text{課税売上げに係る消費税額(売上税額)} - \left(\text{売上税額} \times \text{みなし仕入れ率} \right) = \text{消費税額}$$

$$\text{売上税額} = \left(\text{標準税率の対象となる課税売上高} \times 7.8\% \right) + \left(\text{軽減税率の対象となる課税売上高} \times 6.24\% \right)$$

$$\text{消費税額} + \left(\text{消費税額} \times \frac{\text{地方消費税率}}{22/78} \right) = \text{納付税額}$$

みなし仕入れ率

第1種事業(卸売業)	90%
第2種事業(小売業)	80%
第3種事業(製造業等)	70%
第4種事業(その他)	60%
第5種事業(サービス業等)	50%
第6種事業(不動産業)	40%

※ 2種類以上の事業を営んでいる場合は、原則として、課税売上高を事業の種類ごとに区分し、事業種類ごとの課税売上高に係る消費税額にそれぞれのみなし仕入れ率を掛けて計算します。

■申告期限と納税

1. 個人の事業者は、1月1日から12月31日までの分を翌年の3月31日までに税務署に申告して納めます。
2. 法人は、事業年度終了の日の翌日から2か月以内に税務署に申告して納めます。

特別土地保有税（市町村税）

土地の供給や地価の抑制を、税制面から促進しようという意図から設けられた税金ですが、平成15年度以降、当分の間、新たな課税は行わないことになりました。

住宅借入金等特別控除（所得税）

住宅ローン等を利用して居住用の住宅の新築、新築住宅や既存（中古）住宅の購入又は増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、その入居した年分に応じて計算された控除額を所得税の額から控除することができます。

また、認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅を取得した場合で、一定の要件に当てはまるときは、選択により特例計算した控除額を所得税の額から控除することができます。

なお、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に関し補助金等の交付を受ける場合には、その住宅の取得等の対価の額又は費用の額から補助金等の額を控除します。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

(1) 新築住宅を取得した場合

- ① 住宅取得の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ② 床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ③ 民間の金融機関や独立行政法人住宅金融支援機構などの住宅ローン等（返済期間が10年以上の割賦返済）を利用していること。

(2) 認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅を取得した場合

- ① (1)の要件に当てはまること。
- ② 認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅であると証明されたものであること。

(3) 既存（中古）住宅を取得した場合

① (1)の要件に当てはまること。

※既存住宅を取得後に増改築工事等を行った場合に、新型コロナウイルス感染症の影響により、住宅取得の日から6か月以内に入居できなかった場合についても、一定の要件を満たせば適用できます。

② その住宅の取得の日以前20年以内（耐火建物は25年以内）に建築された住宅、又は耐震基準に適合すると証明された一定の住宅などであること。

③ 建築後使用されたことのある住宅であること。

④ その住宅の購入時において自己と生計を一にし、その後において引き続き自己と生計を一にしている親族等から購入したものでないこと。

(4) 増改築等をした場合

① 自己の所有している住宅で、自己の居住の用に供するものについて行う増改築等であること。

② 増改築後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。

③ 増改築等の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。

④ 増改築等の工事であることにつき一定の証明がされたものであること。

⑤ 増改築等の工事費用が100万円を超え、自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。

⑥ (1)の③に掲げる住宅ローン等を利用していること。

2. 控除額の計算

- (1) 各居住年の控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居住年	控除期間	年末残高限度額	控除率
平成23年	10年間	4,000万円	1.0%
平成24年		3,000万円	
平成25年		2,000万円	
平成26年1月～3月		2,000万円	
平成26年4月～令和元年9月		4,000万円（特定取得）(注1) 2,000万円（特定取得以外）	
令和元年10月～令和4年12月	10年間 又は 13年間 (注3)	1年目～10年目 4,000万円（特定取得・特別特定取得）(注2) 2,000万円（上記以外）	①と②のいずれか少ない金額 ①1% ②建物購入価格(税抜)×2%÷3
		11年目～13年目 4,000万円（特別特定取得）	

- (2) 認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅の場合

居住年	控除期間	年末残高限度額	控除率
平成23年	10年間	5,000万円	1.2%
平成24年		4,000万円	1.0%
平成25年		3,000万円	1.0%
平成26年1月～3月		3,000万円	
平成26年4月～令和元年9月		5,000万円（特定取得）(注1) 3,000万円（特定取得以外）	
令和元年10月～令和4年12月	10年間 又は 13年間 (注3)	1年目～10年目 5,000万円（特定取得・特別特定取得）(注2) 3,000万円（上記以外）	①と②のいずれか少ない金額 ①1% ②建物購入価格(税抜)×2%÷3
		11年目～13年目 5,000万円（特別特定取得）	

(注1) 特定取得とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が8%の税率により課されるべき消費税額等である場合における住宅の取得等をいう。

(注2) 特別特定取得とは、住宅の取得等の対価の額又は費用の額に含まれる消費税額等が10%の税率により課されるべき消費税額等である場合における住宅の取得等をいう。

(注3) 新型コロナウイルス感染症の影響を踏まえ、一定の要件を満たせば、適用できます。詳しくは税務署へお問い合わせください。

3. 控除が受けられない場合

次のいずれかに該当する場合はこの控除は受けられません。

- ① 合計所得金額が3,000万円を超える年分。
- ② 住宅を自己の居住の用に供しなくなった年以後の各年分。
- ③ 入居した年及びその年の前後2年以内の所得税について、居住用財産の特別控除、居住用財産の買換え及び交換等の特例等を適用している場合など。

■控除を受けるための手続

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすると、2年目以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています。

申告に当たっては、それぞれ計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

(1) 新築又は新築住宅の取得をした場合（最初の年分）

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 家屋の請負（売買）契約書の写し
- ③ 交付を受ける補助金等の額や住宅取得等資金の特例を受けた場合のその額を証する書類
- ④ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書
- ⑤ 土地の登記事項証明書（土地の購入がある場合）
- ⑥ 土地の売買契約書の写し（土地の購入がある場合）
- ⑦ 長期優良住宅建築等計画の認定通知書等の写し（認定長期優良住宅の場合）又は低炭素建築物新築等計画認定通知書等の写し（認定低炭素住宅の場合）
- ⑧ 住宅用家屋証明書若しくはその写し、又は認定長期優良住宅建築証明書（認定長期優良住宅の場合）又は認定低炭素住宅建築証明書（認定低炭素住宅の場合）

(2) 既存住宅を取得した場合（最初の年分）

(1)の①から⑥の書類

ただし、建築後20年超（耐火建築物は25年超）の場合は、上記の書類のほか耐震基準適合証明書（耐震基準に適合する住宅である場合）、住宅性能評価書の写し、既存住宅売買瑕疵保険証明書など

(3) 増改築等をした場合（最初の年分）

① (1)の①から④の書類

② 建築確認済証の写し、検査済証の写し、又は増改築等工事証明書

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

高齢者等居住改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除

特定居住者が、その者の所有する住宅で、自己の居住の用に供する住宅について、一定のバリアフリー改修工事（高齢者等居住改修工事等）を含む増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、住宅借入金等特別控除との選択により、一定の計算による控除額（最高12.5万円）を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

(1) 特定居住者（次のいずれかに該当する居住者）

- ① 年齢が50歳以上の者。
- ② 介護保険法に規定する要介護認定又は要支援認定を受けている者。
- ③ 所得税法に規定する障害者に該当する者。
- ④ 上記②又は③のいずれかに該当する者又は65歳以上の親族と同居を常況としている者。

(2) 対象となる増改築等

① 高齢者等居住改修工事等

- イ 廊下の拡幅 □ 階段の勾配の緩和 ハ 浴室改良
ニ 便所改良 ホ 手すりの設置 ヘ 屋内の段差の解消
ト 引き戸への取替え工事 チ 床表面の滑り止め化

② ①の工事等と併せて行う一定の修繕・模様替えの工事

(3) 増改築等の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 高齢者等居住改修工事等の費用が50万円（補助金等の差し引き後）を超え、自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。
② 増改築等工事証明書により証明されていること。
③ 増改築等の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
④ 増改築後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
⑤ 増改築等住宅借入金等（返済期間が5年以上の割賦返済）を利用して

2. 控除額の計算

対象居住年、控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居住年	控除期間	残高限度額	特定増改築等の限度額	控除率
			その他の借入限度額	
平成26年4月～ 令和3年12月	5年間	1,000万円 以下の部分	250万円	2%
			750万円	1%

3. 控除が受けられない場合

住宅借入金等特別控除の場合に同じ。

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすると、2年目以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 改修工事の請負契約書の写し
- ③ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書
- ④ 増改築等工事証明書
- ⑤ 補助金等及び居室介護住宅改修費等の額を明らかにする書類
- ⑥ 介護保険の被保険者証の写し（要介護認定等を受けている場合）

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

断熱改修工事等に係る特定増改築等住宅借入金等特別控除（所得税）

居住者が、その者の所有する住宅で、その者の居住の用に供する住宅について、一定の省エネ改修工事（断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等）を含む増改築等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、住宅借入金等特別控除との選択により、一定の計算による控除額（最高12.5万円）を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

(1) 対象となる増改築等

- ① 断熱改修工事等（イ～二の工事で(A)(B)の要件を満たすもの）
 - イ 居室の全ての窓の改修工事
 - 床の断熱工事 ハ 天井の断熱工事 ニ 壁の断熱工事

※ □から二についてはイと併せて行う工事に限ります。

 - (A) 改修部位の省エネ性能がいずれも平成25年基準以上となること。
 - (B) 改修後の住宅全体の省エネ性能が改修前から一段階相当以上上がる
と認められる工事内容であること。
- ② 特定断熱改修工事等
 - ①のうち改修後の住宅全体の省エネ性能が平成25年基準相当となるものと認められるもの。
- ③ ①の工事等と併せて行う一定の修繕・模様替えの工事

(2) 増改築等の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 断熱改修工事等又は特定断熱改修工事等の費用が50万円（補助金等の差し引き後）を超えること。
- ② 増改築等工事証明書により証明されていること。
- ③ 増改築等の日から6か月以内に入居し、引き続き居住していること。
- ④ 増改築等住宅借入金等（返済期間が5年以上の割賦返済）を有していること。
- ⑤ 増改築後の床面積が50㎡以上で、1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ⑥ 自己の居住用部分の工事費用が総額の1/2以上であること。

2. 控除額の計算

対象居住年、控除期間、住宅借入金等の年末残高の限度額及び控除率は次のとおりです。

居 住 年	控除期間	残高限度額	特定増改築等の限度額	控除率
			その他の借入限度額	
平成26年4月～ 令和3年12月	5年間	1,000万円 以下の部分	250万円	2%
			750万円	1%

3. 控除が受けられない場合

住宅借入金等特別控除の場合に同じ。

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。ただし、給与所得者は、1年目に確定申告をすると、2年目以降は年末調整で控除が受けられる仕組みになっています。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 改修工事の請負契約書の写し
- ③ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書
- ④ 増改築等工事証明書
- ⑤ 補助金等の額を証する書類

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

既存住宅の耐震改修をした場合の所得税の特別控除（所得税）

居住者が、昭和56年5月31日以前に建築されたその者の居住の用に供する住宅について耐震改修をしてその者の居住の用に供した場合で、一定の要件に当てはまるときは、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件（それぞれ次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 住宅耐震改修のための一定の事業計画の区域内の住宅であること。
（平成23年6月30日より前の契約の場合）
- ② 申請者の居住の用に供する住宅であること。
- ③ 昭和56年5月31日以前の耐震基準により建築された住宅で、現行の耐震基準に適合していないものであること。
- ④ 現行の耐震基準に適合させるための耐震改修であること。

2. 控除額の計算

対象工事完了年、改修費用の限度額及び控除率は次のとおりです。

工事完了年	改修費用の限度額	控除率
平成21年1月1日～ 令和3年12月31日	次の①と②のいずれか少ない金額 ① 住宅耐震改修に要した費用の額 ② 耐震工事の標準的な費用の額	10%

- ※ 住宅耐震改修の費用に関し補助金等の交付を受ける場合は、その住宅耐震改修に要した費用の額からその補助金等の額を控除し、特別控除額（最高25万円）をその改修を行った年分の所得税の額から控除することができます（平成23年6月30日以後の住宅耐震改修に係る契約を締結する場合について適用）。

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 住宅耐震改修証明書又は増改築等工事証明書
- ② 家屋の登記事項証明書その他の書類でその家屋が昭和56年5月31日以前に建築されたものであることを明らかにする書類
- ③ 住宅耐震改修に係る請負契約書の写し
- ④ 補助金等の額を証する書類

なお、①対象物件が当該制度の適用される計画区域内にあるかどうか、②耐震改修が証明書の発行を受けられるかどうか、③耐震改修の費用の額の計算方法などについては、物件所在地の都道府県又は市町村の建築部局又は住宅部局にお問い合わせください。

また、この制度は、住宅借入金等特別控除と重複して適用ができません。

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

住宅特定改修特別税額控除（所得税）

特定居住者が、その者の所有する住宅で、自己の居住の用に供するものについて、高齢者等居住改修工事等若しくは一般断熱改修工事等をしてその住宅に入居した場合、又は特定居住者以外の居住者がその者の所有する住宅で、自己の居住の用に供するものについて一般断熱改修工事等をしてその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、特別税額控除額（最高25万円（太陽光発電設備設置工事を含む一般断熱改修工事等の場合は最高35万円））をその入居した年分の所得税の額から控除することができます。

ただし、特定居住者の場合とそれ以外の居住者の場合のそれぞれの控除については、重複して適用することはできません。

また、住宅借入金等特別控除又は特定増改築等住宅借入金等特別控除と重複して適用することはできません。

なお、住宅特定改修特別税額控除については、その適用期限が平成33年12月31日まで延長されます。

おって、高齢者等居住改修工事等及び一般断熱改修工事等の両方の工事をして平成26年4月1日以後に居住の用に供した場合の税額控除の限度額は廃止されました。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

- (1) 特定居住者
特定増改築等住宅借入金等特別控除の場合に同じ。
- (2) 対象となる改修工事

① 高齢者等居住改修工事等

- | | | |
|--------------|-------------|------------|
| イ 廊下の拡幅 | ロ 階段の勾配の緩和 | ハ 浴室改良 |
| ニ 便所改良 | ホ 手すりの設置 | ヘ 屋内の段差の解消 |
| ト 引き戸への取替え工事 | チ 床表面の滑り止め化 | |

② 一般断熱改修工事等

- イ エネルギーの使用の合理化に資する一定の改修工事

- | | | | |
|------------------|------------|-------------|------------|
| (イ) 居室の全ての窓の改修工事 | (ロ) 床の断熱工事 | (ハ) 天井の断熱工事 | (ニ) 壁の断熱工事 |
|------------------|------------|-------------|------------|

(注) 改修部位の省エネ性能がいずれも平成25年基準以上となるもの。
(注) (ロ)から(ニ)については(イ)と併せて行う工事に限ります。

- ロ 太陽光発電設備設置工事（イの工事と併せて行うものに限ります。）

- (3) 改修工事の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 高齢者等居住改修工事等の費用が50万円（注）（補助金等の差し引き後）を超えること，又は一般断熱改修工事等の費用が50万円（注）を超えること。
- ② 増改築等工事証明書により証明されていること。
- ③ 改修工事の日から6か月以内に入居していること。
- ④ 工事後の床面積が50㎡以上で，1/2以上が自己の居住の用に供されていること。
- ⑤ 自己の居住用部分の工事費用が工事費用総額の1/2以上であること。

(注) 平成26年3月31日以前に居住の用に供する場合は30万円を超えるもの。

2. 控除額の計算等

高齢者等居住改修工事等，一般断熱改修工事等の控除額の計算及び控除が受けられない場合等については対象居住年月日等により改修費用の限度額が変わりますので詳しくは国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧ください。

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

(1) 特定居住者の場合

- ① 家屋の登記事項証明書
- ② 工事の請負契約書の写し
- ③ 増改築等工事証明書
- ④ 補助金等及び居宅介護住宅改修費等の額を明らかにする書類（高齢者等居住改修工事等の場合）
- ⑤ 介護保険の被保険者証の写し（要介護認定等を受けている場合）

(2) 特定居住者以外の居住者の場合

- ① 補助金等の額を証する書類
- ② (1)の①から③の書類

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

認定長期優良住宅新築等特別税額控除（所得税）

居住者が、認定長期優良住宅を新築又は取得してその住宅に入居した場合で、一定の要件に当てはまるときは、特別税額控除額（最高65万円）をその入居した年分の所得税の額から控除することができます。

また、入居した年分に控除不足額等がある場合には、その翌年の所得税の額から控除することができます。

なお、住宅借入金等特別控除と重複して適用することはできません。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 新築又は取得の日から6か月以内に入居していること。
- ② 住宅の床面積が50㎡以上であること。
- ③ 床面積の1/2以上が専ら自己の居住の用に供されていること。
- ④ 認定長期優良住宅であると証明されたものであること。

2. 控除額の計算

- (1) 対象居住年、費用の額の限度額及び控除率は次のとおりです。

居 住 年	費用の額の限度額	控除率
平成21年6月4日～ 令和3年12月31日	認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る標準的な費用の額 (構造の区分別の床面積×1㎡当たりの標準的な費用の額)	10%

- (2) 講じられた構造等の標準的な費用の額（1㎡当たり）

構造の区分	1㎡当たりの標準的な費用の額
木造・鉄骨造	33,000 円
鉄骨鉄筋（鉄筋）コンクリート造	36,300 円
上記以外の構造	33,000 円

3. 控除が受けられない場合

次のいずれかに該当する場合はこの控除は受けられません。

- ① 合計所得金額が3,000万円を超える年分。
- ② 入居した年及びその年の前後2年以内の所得税について、居住用財産の特別控除、居住用財産の買換え及び交換等の特例等を適用している場合など。

■控除を受けるための手続き等

この控除を受けるためには、納税地の所轄税務署に所得税の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては、計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- ① 家屋の登記事項証明書等（構造ごとの床面積を明らかにする書類）
- ② 長期優良住宅建築等計画の認定通知書等の写し
- ③ 住宅用家屋証明書若しくはその写し、又は認定長期優良住宅建築証明書
- ④ 家屋の請負（売買）契約書の写し

※ 要件や手続きなど詳しくは、国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか、最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

住宅の多世帯同居改修工事等に係る特例措置（所得税）

自己の有する居住用の家屋について、多世帯同居改修工事等を含む増改築等を行い、平成28年4月1日から令和3年12月31日までの間にその者の居住の用に供した場合で、一定の要件に当てはまるときは、一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。

■控除の要件と控除額

1. 控除の要件

- (1) 対象となる増改築等工事

ア キッチン イ 浴室 ウ トイレ エ 玄関

- (2) 増改築等の要件（次の要件の全てを満たすこと。）

- ① 上記アからエまでのいずれかを増設すること。
- ② 改修後、上記アからエまでのうち、いずれか2つ以上が複数となること。
- ③ 対象工事の費用が50万円超であること。

2. 控除額の計算

次のいずれかの特例を適用することができます。

- (1) ローン控除の特例

多世帯同居改修工事を含む増改築工事に係る住宅ローン（償還期間5年以上）の年末残高1,000万円以下の部分について、一定割合を乗じた額を5年間の各年において所得税額から控除

	ローン残高	期 間	控 除 率
①増改築工事全体	～1,000万円	5 年	1.0 %
②うち多世帯同居改修工事	～250万円	5 年	2.0 %

※ ①は上限7.5万円，②は上限5万円で，毎年合計12.5万円を上限（5年合計で62.5万円を上限）

(2) 税額控除の特例

多世帯同居改修工事の標準的な費用の額の10%相当額（限度額：25万円）を，その年分の所得税額から控除

3. 控除が受けられない場合

本特例は，住宅借入金等特別控除の税額控除との選択適用となります。

また，次の場合は，本特例の適用を受けることができません。

- ① その年分の合計所得金額が3,000万円を超えるとき
- ② その年の前年以前3年内の各年分において同じ家屋で本税額の控除の適用を受けたとき（税額控除の特例を選択した場合に限る。）

■控除を受けるための手続き

この控除を受けるためには，納税地の所轄税務署の確定申告書を提出する必要があります。

申告に当たっては，計算明細書及び次に掲げる書類の添付が必要となります。

- | |
|--|
| <ol style="list-style-type: none"> ① 家屋の登記事項証明書 ② 改修工事の請負契約書の写し ③ 住宅取得資金に係る借入金の年末残高証明書 ④ 増改築等工事証明書（多世帯同居改修工事等の証明書） ⑤ 補助金等の額を証する書類 |
|--|

※ 要件や手続きなど詳しくは，国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧いただくか，最寄りの税務署（62ページ）へお問い合わせください。

住宅の耐久性向上改修工事に係る特例措置（所得税）

自己の有する家屋に一定の耐久性向上改修工事を行い，当該家屋を平成29年4月1日から令和3年12月31日までに自己の居住の用に供した場合で，一定の要件に当てはまるときは，一定の計算による控除額を所得税の額から控除することができます。ただし，ある一定の工事と併せて行った場合に適用となります。

不動産の登記に

不動産を取得しても、それを登記しなければ第三者に対抗できないことはいうまでもありません。不動産を登記する場合に登録免許税が課税されます。

登録免許税（国税）

■登記

登記にはいろいろな種類があり、申請には専門的知識が必要であるため、司法書士などに依頼することが一般的であるようです。

なお、登記手続きが完了した旨の連絡があったときは、すぐ登記事項証明書を取り、登記内容に誤りがないか確認することが大切です。

区 分	必要とされる登記
家屋を新築したとき	表題登記、所有権保存登記
家屋を増築したとき	表題変更登記
家屋を取り壊して建て直したとき	滅失登記、表題登記、所有権保存登記
不動産を購入したり、相続したとき	所有権移転登記
抵当権を設定するとき	抵当権設定登記

■主な税率（不動産の価額に係る課税標準）

項 目	内 容	課税標準	税 率	
所有権の保存の登記		不動産の価額	本則	1,000分の4
			一般住宅	1,000分の1.5
			特定認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	1,000分の1
所有権の移転の登記	相続（相続人に対する遺贈を含みます。以下についても同じです。）又は法人の合併による移転の登記	不動産の価額	1,000分の4	
	共有物（その共有物について有していた持分に応じた価額に対応する部分に限られます。）の分割による移転の登記	不動産の価額	1,000分の4	
所有権の移転の登記	その他の原因による移転の登記	不動産の価額	本則	1,000分の20
			ただし、令和5年3月31日までの土地の売買	1,000分の15
			一般住宅	1,000分の3
			特定認定長期優良住宅（戸建て住宅）	1,000分の2
			特定認定長期優良住宅（マンション） 認定低炭素住宅 特定増改築等住宅	1,000分の1

■不動産の価額

課税標準となる不動産の価額は、通常の場合、固定資産税評価額が用いられます。

また、新築住宅のように固定資産税評価額のないものは、登記所が認定した価額となります。

■納 税

現金で納付をし、その領収証書を登記等の申請書に貼り付けて提出します。税額が3万円以下の場合には、印紙納付をすることができます。

※ 詳しくは、法務局へお問い合わせください。

不動産の所有に

不動産の所有に対しては、一般的には固定資産税が課税されますが、都市計画税が課税されることもあります。

固定資産税（市町村税）

土地、家屋、償却資産の1月1日（賦課期日といいます。）現在の所有者に課税されます。

課税は、1月1日現在の状況によりますので、年の途中で所有権が移転したような場合でも、その年度分の固定資産税は1月1日現在の所有者が納めます。

所有者とは、土地については登記簿又は土地補充課税台帳、家屋については登記簿又は家屋補充課税台帳、償却資産については償却資産課税台帳に所有者として登録されている者をいいます。

■税額の計算方法

$$\text{課税標準(資産の価格)} \times \frac{1.4}{100} (\text{税率}) = \text{税額}$$

1. 資産の価格

市町村の固定資産課税台帳に登録されている登録価格（評価額といいます。）によります。この価格は、国で定めた固定資産評価基準によって決定し、固定資産課税台帳に登録されます。

資産のうち土地及び家屋の価格は、通常、3年ごとに評価替えをします。この評価替えの年を基準年度といいます。この決定された価格は、原則として、3年間据え置かれます。

令和3年度が基準年度であり、令和4年度、5年度は据え置き年度となります。

ただし、土地については、据え置き年度において地価に関する諸指標から下落傾向がみられる場合には、市町村長の判断により簡易な方法で価格に修正を加えることができる特別措置が講じられています。

また、新築や評価替えの後に増改築をした家屋、地目の変更、分・合筆などのあった土地については、その翌年から新しい価格を決定します。

2. 免税点

資産の価格が次の金額に満たない場合には、課税されません。

- (1) 土地 30万円
- (2) 家屋 20万円
- (3) 償却資産 150万円

■課税標準の特例

1. 家屋の場合

原則どおり、固定資産課税台帳に登録されている価格が課税標準となります。

2. 土地の場合

土地については、税負担の増加を緩和するなどの目的で、次のような税負担の調整措置がとられています。

- (1) 住宅用地（住宅の敷地で住宅の床面積の10倍までの土地）に係る課税標準の特例

小規模住宅用地（住宅用地のうち200㎡以下の部分）……………6分の1
 一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）……………3分の1

- (2) 令和3年度から令和5年度までの税負担の調整措置

負担水準^(注1)に応じて、次の措置を講じた課税標準額とすることにより、負担水準の均衡化を図ることにしています。

イ 商業地等の宅地（住宅用地以外の宅地）

- ① 負担水準が70%を超える土地……「価格×70%」に引き下げ
- ② 負担水準が60%以上70%以下の土地……課税標準額の据え置き
- ③ 負担水準が60%未満の土地……「前年度課税標準額＋価格×5%^(注2)」に引上げ

ただし、上記③により計算した額が、価格の60%を上回る場合は、価格の60%、価格の20%を下回る場合は、価格の20%が課税標準額となります。

ロ 住宅用地

- ① 負担水準が100%未満の土地……「前年度課税標準額＋本来の課税標準額^(注3)×5%」に引き上げ

ただし、上記①により計算した額が、本来の課税標準額を上回る場合は、本来の課税標準額が、本来の課税標準額の20%を下回る場合は、本来の課税標準額の20%が課税標準額となります。

(注1)

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額 (×住宅用地特例率 (1/6又は1/3))}} \times 100$$

(注2) 令和4年度については2.5%となります。

(注3) 住宅用地における本来の課税標準額とは、住宅用地の価格に上記(1)による課税標準の特例である6分の1又は3分の1を乗じた額となります。
 ※宅地以外の土地についても同様の税負担の調整措置が講じられていますが、評価方法によって取扱いが異なります。

3. 土地の課税標準額の算出方法

(1) 宅地等

区 分		負担水準の求め方	課 税 標 準 額
宅 地 等	住宅用地	小規模 (住宅一戸 当たり200㎡ までの部分) $\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{評価額} \times 1/6}$	負担水準が ・100%超→次の式により計算 今年度の価格×1/6又は1/3 ・100%未満→次の式により計算 前年度課税標準額+今年度の価格 ×1/6又は1/3×5%=(A) ただし、 (A)が価格×1/6又は1/3を上回る場合 → 価格×1/6又は1/3 (A)が価格×1/6又は1/3×20%を下回る場合 → 価格×1/6又は1/3×20%
	一般 (200㎡を 超える部分)	$\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{評価額} \times 1/3}$	
	商業地等の宅地	$\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{評 価 額}}$	負担水準が ・70%超→今年度の価格の70%に引き下げ ・60%以上70%以下のもの→据置 前年度課税標準額 ・60%未満→次の式により計算 前年度課税標準額+今年度の価格×5% ^(※) =(A) ただし、 (A)が価格×60%を上回る場合 → 価格×60% (A)が価格×20%を下回る場合 → 価格×20% ※令和4年度については2.5%
そ の 他	$\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{評 価 額}}$	前年度課税標準額+今年度の価格×5%=(A) ただし、 (A)が価格を上回る場合 → 価格 (A)が価格×20%を下回る場合 → 価格×20%	

(2) 農 地

負担水準の求め方	課税標準額	負 担 調 整 率
$\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{評 価 額}}$	前年度課税標準額× 負担調整率 (但し、当該年度の 価格を限度とする)	負担水準が 90%以上 →1.025 80%以上90%未満 →1.05 70%以上80%未満 →1.075 70%未満 →1.1

■区分所有に係る分割課税

共有物件に対する固定資産税は、共有者が連帯して納税の義務を負うこととされていますが、マンションなどの区分所有家屋及びその敷地とされている共有土地の場合は、分割課税の扱いとなります。

1. 区分所有家屋の分割課税

区分所有に係る家屋の場合は、全体の税額を一定の基準によって各区分所有者ごとにあん分した額を各区分所有者に負担していただきます。

2. 区分所有家屋の敷地とされている土地の分割課税

区分所有に係る家屋の敷地とされている共有の土地で、次の2つの条件に該当する場合は、全体の税額を各区分所有者ごとの土地の持分割合等であん分した額を各区分所有者に負担していただきます。

- (1) 区分所有家屋の所有者全員で共有されている土地であること。
- (2) 区分所有者ごとに、土地の持分割合が区分所有家屋の専有部分の床面積割合と一致すること。

ただし、上記(2)の条件が満たされない場合でも、(1)に該当するときは、区分所有者全員の合意によって税額のおん分方法を定めた「おん分申出書」を市町村長に提出し、この申出の内容が適当と認められれば、分割課税の扱いが受けられます。

■新築住宅の軽減

令和6年3月31日までに新築された住宅で、次の要件に該当するものは、新たに課税される年度から3年度分（3階建以上の中高層耐火住宅では5年度分）に限り、120㎡までの居住部分に相当する税額の2分の1が軽減されます。

1. 床面積の要件

(a)一戸建て住宅の床面積	50㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては40㎡）以上280㎡以下
(b)住宅に店舗などが含まれている併用住宅	居住部分の床面積が全体の1/2以上であり、居住部分が(a)の床面積であること。
(c)アパートなどの共同住宅	独立的に区画された居住部分ごとの面積に、廊下や階段などの共同使用部分の面積をおん分して加えた床面積が(a)の床面積であること。
(d)マンションなどの区分所有の住宅	専有部分のうち居住部分が、その専有部分の1/2以上であること。専有部分のうち居住部分の面積に、廊下や階段などの共同使用部分の面積をおん分して加えた床面積が(a)の床面積であること。

■認定長期優良住宅に対する減額措置

令和6年3月31日までの間に新築された認定長期優良住宅については、新築後5年度分（3階建以上の中高層耐火住宅では7年度分）に限り、当該住宅に係る税額の2分の1が減額されます。

「認定長期優良住宅」とは
長期優良住宅の普及の促進に関する法律に基づき耐久性、耐震性、省エネ等の住宅の性能や建築後の維持保全に関する認定基準を満たすもので、県知事（ただし徳島市の場合は市長）の認定を受けた住宅

■耐震改修を行った住宅に対する減額措置

令和6年3月31日までの間に、一定の基準に適合させるよう耐震改修工事（1戸当たりの工事費が50万円を超えるものに限る。）を施し、その事実が証明された住宅については、翌年度分に限り、当該住宅に係る税額の2分の1が減額されます。

減額を受けようとする住宅の納税義務者は、耐震改修工事後3か月以内に、地方公共団体、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕疵担保責任保険法人等が発行した証明書を添付して、市町村に申告する必要があります。

※ 通行障害既存耐震不適格建築物に該当する住宅については、翌年度分から2年度分減額されます。

「通行障害既存耐震不適格建築物」とは
地震によって倒壊した場合に道路通行を妨げ、多数の者の円滑な避難を困難とする建築物で、都道府県耐震改修促進計画又は市町村耐震改修促進計画に記載された道路の区画にその敷地が接するもののうち、耐震基準を満たしていない建築物

■耐震改修を行った認定長期優良住宅に対する減額措置

令和6年3月31日までの間に、認定長期優良住宅の認定を受けて一定の基準に適合させるよう耐震改修工事（1戸当たりの工事費が50万円を超えるものに限る。）を施し、その事実が証明された住宅については、翌年度分に限り当該住宅に係る税額の3分の2が減額されます。

減額を受けようとする住宅の納税義務者は、耐震改修工事後3か月以内に、地方公共団体、建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関又は住宅瑕

疵担保責任保険法人等が発行した証明書を添付して、市町村に申告する必要があります。

※ 通行障害既存耐震不適格建築物に該当する住宅については、翌年度分から2年度分減額され、翌年度分については税額の3分の2が、翌々年度分については税額の2分の1が減額されます。

■耐震改修を行った大規模建築物等に対する減額措置

令和5年3月31日までの間に、一定の基準に適合させるよう耐震改修工事を施し、その事実が証明された大規模建築物等については、2年度分に限り、当該大規模建築物等に係る税額の2分の1が減額（1年度分あたりの減額は改修費用の2.5%まで。）されます。

市町村への申告については、上記「耐震改修を行った住宅に対する減額措置」と同様です。

「大規模建築物等」とは

- ①不特定多数の者が利用する大規模な建築物等（病院、旅館等）
- ②地方公共団体が耐震改修促進計画で指定した避難路に敷地が接する建築物
- ③都道府県が耐震改修促進計画で指定した防災拠点となる建築物が該当します。

■バリアフリー改修工事を行った住宅に対する減額措置

令和6年3月31日までの間に、一定のバリアフリー改修工事（工事に要した費用が、自治体からの補助金等を除いて50万円を超えるもので、改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下であるものに限る。）を行った住宅については、翌年度分に限り、当該住宅に係る税額の3分の1が減額されます。

減額措置を受けるためには、バリアフリー改修を行った住宅に、65歳以上の者、要介護認定若しくは要支援認定を受けている者又は障がい者等が居住していることが必要です。

減額措置の適用を受けようとする納税者は、改修工事終了後3か月以内に、必要な書類を添付して、市町村に申告する必要があります。

■省エネ改修工事を行った住宅に対する減額措置

令和6年3月31日までの間に、一定の省エネ改修工事（工事に要した費用が、自治体からの補助金等を除いて60万円を超えるもので、改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下であるものに限る。）を行った住宅については、翌年度分

に限り、当該住宅に係る税額の3分の1が減額されます。

減額措置の適用を受けようとする納税者は、改修工事終了後3か月以内に、必要な書類を添付して、市町村に申告する必要があります。

■省エネ改修工事を行った認定長期優良住宅に対する減額措置

令和6年3月31日までの間に、認定長期優良住宅の認定を受けて一定の省エネ改修工事（工事に要した費用が、自治体からの補助金等を除いて、60万円を超えるもので、改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下であるものに限る。）を行った住宅については、翌年度分に限り、当該住宅に係る税額の3分の2が減額されます。

減額措置の適用を受けようとする納税者は、改修工事後3か月以内に、必要な書類を添付して、市町村に申告する必要があります。

■固定資産の価格に係る不服審査について

固定資産税の価格に係る審査申出については、固定資産課税台帳に価格等を登録した旨の公示の日から納税通知書の交付を受けた日後3か月までの間、固定資産評価審査委員会に対して審査の申出を行うことができます。

■申 告

住宅用地の取得、面積の変更、住宅用地の用途変更等が生じた場合には、市町村の条例で定められたところにより、住宅用地の申告が必要です。

■納 税

1. 納税の時期…市町村の条例で定められていますが、通常は、4月、7月、12月、2月に納期が定められています。
2. 納税の方法…市町村から送られてくる納税通知書により、定められた期限までに納めます。

都市計画税（市町村税）

都市計画事業又は土地区画整理事業に要する費用に充てるため、原則として、都市計画区域のうち、市街化区域内に所在する土地・家屋について、1月1日現在の所有者に課税されます。

本県では、現在、徳島市において課税されています。

■税額の計算方法

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

1. 課税標準となる価格

家屋については、固定資産税の課税標準となるべき価格が課税標準となります。

土地については、税負担の増加を緩和するなどの目的で、次のような税負担の調整措置がとられています。

(1) 住宅用地に係る課税標準の特例

小規模住宅用地（住宅用地のうち200㎡以下の部分）の価格 …… 3分の1
一般住宅用地（小規模住宅用地以外の住宅用地）の価格 …… 3分の2

(2) 負担水準に応じた、なだらかな税負担の調整措置が講じられています。

また、固定資産税同様の税負担の引下げ措置及び据置き措置が講じられています。

2. 税率

徳島市 $\frac{0.275}{100}$

■納税

市町村から送られてくる固定資産税の納税通知書により、固定資産税とあわせて納めます。

不動産の譲渡に

個人が土地や建物等の不動産をはじめ車両、機械装置等の資産を売ったときの利益を譲渡所得とといいます。

なお、資産を売ったときだけでなく次のような場合も譲渡所得が発生することに注意してください。

1. 資産を交換した場合
2. 資産を公売や競売された場合
3. 資産を公共事業に買収された場合
4. 土地に借地権や地役権を設定させ権利金等を受け取った場合
5. 法人設立のときに資産を現物出資した場合
6. 資産を贈与したり遺贈した場合（法人に対するもの）
7. 資産を著しく低い価格で売った場合（法人に対するもの）

所得税及び復興特別所得税（国税）・住民税（地方税）

譲渡所得には、所得税及び復興特別所得税と住民税（県民税及び市町村民税）が課税されます。

※平成25年から令和19年までは、復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

所得税及び復興特別所得税や住民税は、いろいろな所得を総合して税額を計算する総合課税が原則ですが、土地や建物の譲渡所得に対しては、他の所得と分離して計算する制度（分離課税といいます。）が規定されています。

不動産の譲渡所得は次のように長期譲渡所得と短期譲渡所得に分けられます。

長期譲渡所得	譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年を超える土地や建物を譲渡した場合の譲渡所得です。
短期譲渡所得	譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年以内の土地や建物を譲渡した場合の譲渡所得です。

■譲渡所得の計算

$$\boxed{\text{譲渡価額}} - \left(\boxed{\text{取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) - \boxed{\text{特別控除額}} = \boxed{\text{課税長期(短期)譲渡所得}}$$

1. 譲渡価額（収入金額）

土地や建物などの資産を売却した代金等をいいます。

2. 取得費

①資産の購入代金、②取得時の仲介手数料、③取得時の登記費用、④設備費、⑤改良費（通常の修繕費は含みません。）などの合計額です。

また、取得費が不明の場合又は実際の取得費の金額が譲渡価額（収入金額）の5%相当額に満たない場合は、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

3. 譲渡費用

①仲介手数料、②測量費など譲渡のために直接要した費用のほか、③貸家の売却に際して借家人に支払った立退料、④土地の売却に際して建物を取り壊した場合の取り壊し費用や取り壊し損などの金額です。

なお、修繕費や固定資産税のような資産の維持、管理に要した費用は含まれません。

4. 特別控除額

土地や建物などを売却したときの譲渡所得の計算上、特例として特別控除が受けられる場合があります。譲渡の種類とその特別控除額は次のとおりです。

- (1) 自分の住んでいる居住用財産を譲渡した場合 ……………3,000万円
- (2) 収用対象事業に係る収用交換等のために資産を譲渡した場合 ……5,000万円
- (3) 特定土地区画整理事業等のために土地等を譲渡した場合 ……2,000万円
- (4) 特定住宅地造成事業等のために土地等を譲渡した場合 ……1,500万円
- (5) 農地保有の合理化等のために農地等を譲渡した場合 ……………800万円

なお、控除が受けられる最高限度額は、年間の譲渡所得全体を通じて5,000万円です。

■税額の計算方法

1. 長期譲渡所得の場合

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 15\% \left(\begin{array}{l} \text{県民税} \quad 2\% \\ \text{市町村民税} \quad 3\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

【計算例】

先祖伝来の農地を、令和3年に総額10,000万円で売却しました。

なお、この土地を売却する際に、仲介手数料、測量費など、売却するために直接要した費用が400万円かかりました。

この場合の譲渡所得に係る税額は次のようになります。

(1) 長期譲渡所得の計算

$$\textcircled{1} \quad \text{取得費} = 10,000\text{万円} \times 5\% = 500\text{万円}$$

(譲渡価額)

※ 取得費が不明の場合又は、実際の取得費の金額が譲渡価額（収入金額）の5%相当額に満たない場合は、その5%相当額を取得費の金額として計算することができます。

$$\textcircled{2} \quad 10,000\text{万円} - (500\text{万円} + 400\text{万円}) = 9,100\text{万円}$$

(譲渡価額) (取得費) (譲渡費用) (長期譲渡所得)

※ この計算例では長期譲渡所得金額＝課税長期譲渡所得金額として、以下の税額計算を行います。

(2) 税額の計算

$$\textcircled{1} \quad \text{所得税}$$
$$9,100\text{万円} \times 15\% = 1,365\text{万円}$$

(課税長期譲渡所得) (税率) (税額)

※ 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

$$\textcircled{2} \quad \text{県民税} \quad 9,100\text{万円} \times 2\% = 182\text{万円}$$

$$\textcircled{3} \quad \text{市町村民税} \quad 9,100\text{万円} \times 3\% = 273\text{万円}$$

2. 短期譲渡所得の場合

$$\boxed{\text{課税短期譲渡所得}} \times 30\% \left(\begin{array}{l} \text{県民税 } 3.6\% \\ \text{市町村民税 } 5.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

【計算例】

平成29年に3,000万円で購入した宅地を令和3年に総額5,000万円で売却しました。

なお、売却する際に、仲介手数料など、売却するために直接要した費用が200万円かかりました。

この場合の譲渡所得に係る税額は次のようになります。

(1) 短期譲渡所得の計算

$$\textcircled{1} \quad 5,000\text{万円} - (3,000\text{万円} + 200\text{万円}) = 1,800\text{万円}$$

(譲渡価額) (取得費) (譲渡費用) (短期譲渡所得)

(2) 税額の計算

① 所得税

$$1,800\text{万円} \times 30\% = 540\text{万円}$$

(課税短期譲渡所得) (税率) (税額)

※ 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

$$\textcircled{2} \quad \text{県民税} \quad \boxed{1,800\text{万円} \times 3.6\% = 64.8\text{万円}}$$

$$\textcircled{3} \quad \text{市町村民税} \quad \boxed{1,800\text{万円} \times 5.4\% = 97.2\text{万円}}$$

■譲渡所得に係る主な特例

1. 自分が居住の用に供している居住用財産を売却した場合には、確定申告をすることにより、次の(1)から(5)などの特例の適用を受けることができます。

【居住用財産】

これらの特例の対象となる居住用財産は、次のいずれかに該当する家屋や敷地をいいます。

- イ 現に自分が居住している家屋
- ロ 過去に自分が居住していた家屋（居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限ります。）
- ハ イかロの家屋とともに譲渡されるその敷地（家屋の所有者と異なる場合は、一定の要件を満たす必要があります。）
- ニ イの家屋が災害により滅失した場合の敷地（居住の用に供されなくなった日から同日以後3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡した場合に限ります。ただし、東日本大震災により滅失した家屋の場合は、災害があった日から7年を経過する日の属する年の12月31日までとなります。）

これらのほかにも、①転勤などのため単身で他に起居している場合に、生計を一にする親族が居住している家屋とその敷地、②居住用家屋を取り壊した敷地、③相続開始直前において、被相続人の居住の用に供されていた家屋とその敷地などで、一定の要件を満たすものも特例の対象となる場合があります。

【特例の適用が受けられない場合】

次のような場合には、特例は受けられません。

- イ 特例の適用を受けるためのみの目的で入居したと認められる家屋や仮住まいである家屋を売却した場合
- ロ 配偶者、直系血族その他生計を一にする親族などや同族会社などに売却した場合

- (1) 居住用財産を売却した場合の3,000万円の特別控除の特例

長期譲渡所得又は短期譲渡所得のどちらに該当する場合でも、その譲渡所得から最高3,000万円の特別控除額を控除することができます。

$$\boxed{\text{譲渡価額}} - \left(\boxed{\text{取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) - 3,000\text{万円} = \text{課税長期(短期)譲渡所得}$$

※ 長期（短期）譲渡所得が3,000万円に満たない場合には、特別控除額は、

その譲渡所得の金額が限度となります。

- (2) 所有期間が10年超の居住用財産を売却した場合の軽減税率の特例
売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産を売却した場合には、3,000万円の特別控除額を差し引いた後の課税長期譲渡所得について、軽減税率を適用することができます。

- ① 課税長期譲渡所得が6,000万円以下のとき

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 10\% \left(\begin{array}{l} \text{県民税} \quad 1.6\% \\ \text{市町村民税} \quad 2.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

- ② 課税長期譲渡所得が6,000万円を超えるとき

$$\left(\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} - 6,000\text{万円} \right) \times 15\% \left(\begin{array}{l} \text{県民税} \quad 2\% \\ \text{市町村民税} \quad 3\% \end{array} \right) + 600\text{万円} \left(\begin{array}{l} \text{県民税} \quad 96\text{万円} \\ \text{市町村民税} \quad 144\text{万円} \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

※ 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

- (3) 特定の居住用財産を売却した場合の買換えの特例

個人が、令和5年12月31日までの間に、売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産で一定の要件に該当するもの（譲渡資産）を売却して、売却した年の前年から翌年までの3年の間に代わりの居住用財産（買換資産）を取得し、かつ、一定の期間内に居住の用に供する場合には、「特定の居住用財産の買換えの特例」の適用があります。

この買換えの特例の適用を受けた場合には、売却した居住用財産の譲渡価額が買い換えた居住用財産の取得価額よりも多いときだけ、その差額に税金がかかります。

- ① 譲渡資産の範囲

- 売却した年の1月1日において所有期間が10年を超える居住用財産であること。
- 自分が10年以上にわたって居住用として使用していたものであること。
- 譲渡に係る対価の額が1億円以下であること。

- ② 買換資産の範囲

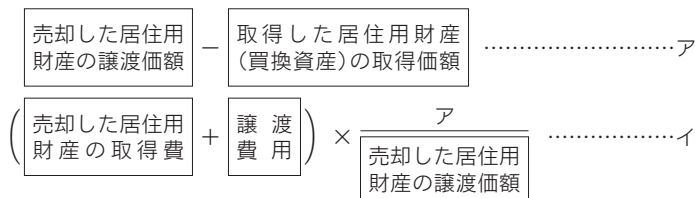
- 買換資産である家屋が中古住宅である場合は、その取得の日以前25年以内に建築された住宅又は一定の耐震基準適合住宅であること。
- 買換資産である家屋の居住用として使用する部分の面積が50㎡以上で

あること。

c 買換資産である居住用家屋の敷地の面積が500㎡以下であること。

③ 特例による税額計算

a 課税譲渡所得



$$\text{ア} - \text{イ} = \text{課税長期譲渡所得}$$

b 税額計算

長期譲渡所得の計算方法(54ページ参照)によります。

※ この特例を受ける場合には、(1)の「3,000万円の特別控除の特例」や(2)「軽減税率の特例」の適用を重ねて受けることができません。

(4) 居住用財産の買換え等の場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

個人が、令和5年12月31日までに、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える居住用財産を売却した場合で、その売却した年の前年の1月1日からその売却した年の翌年12月31日までに新たな居住用財産(買換資産)を取得し、かつ、その取得をした年の翌年12月31日までの間に居住の用に供し又は供する見込みがあるなど一定の要件を満たすときは、その居住用財産の売却に係る損失の金額を、一定の計算の下で、その年の他の所得と損益通算することができ、また、その損失を控除しきれなかったときは、その譲渡の年の翌年以後3年間繰り越して、各年分の所得から控除することができます。

(5) 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

個人が、令和3年12月31日までに、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える特定居住用財産を売却し、その売却に係る譲渡損失の金額がある場合は、一定の要件の下で、その年の他の所得と損益通算することができ、また、その損失を控除しきれなかったときは、その譲渡の年の翌年以後3年間繰り越して、各年分の所得から控除することができます。

2. 特定の事業用資産の買換えの特例

個人が、令和5年12月31日までに、事業の用に供している特定の資産を譲渡し、その代わりにその譲渡資産に対応する特定の買換資産を取得した場合は、一定の要件の下で、買換え資産の一定の割合の金額について課税の繰り延べをすることができます。

3. 優良住宅地の造成等のために土地等を売却した場合の軽減税率の特例

個人が、令和4年12月31日までに、売却した年の1月1日において所有期間が5年を超える土地等を優良住宅地の造成等のために、国や地方公共団体、一定規模以上の優良住宅地の造成や住宅の建設を行う者等に対して譲渡した場合には、一定の要件の下で、長期譲渡所得の税率が軽減されます。

- ① 課税長期譲渡所得が2,000万円以下のとき

$$\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} \times 10\% \left(\begin{array}{l} \text{県民税} \quad 1.6\% \\ \text{市町村民税} \quad 2.4\% \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

- ② 課税長期譲渡所得が2,000万円を超えるとき

$$\left(\boxed{\text{課税長期譲渡所得}} - 2,000\text{万円} \right) \times 15\% \left(\begin{array}{l} \text{県民税} \quad 2\% \\ \text{市町村民税} \quad 3\% \end{array} \right) + 200\text{万円} \left(\begin{array}{l} \text{県民税} \quad 32\text{万円} \\ \text{市町村民税} \quad 48\text{万円} \end{array} \right) = \boxed{\text{税額}}$$

※ 平成25年から令和19年までは、所得税とあわせて復興特別所得税（基準所得税額の2.1%）が課税されます。

※ 譲渡所得に係る特例の詳細については、税務署（62ページ）にお問い合わせください。

4. 申告と納税

譲渡をした翌年の2月16日から3月15日までに住所地の所轄税務署に、関係書類を送付して確定申告します。所得税及び復興特別所得税は申告と同時に、住民税は他の所得に課税される住民税と同時に納めます。

なお、特別控除や居住用財産の買換えの特例等の適用を受けることによって納税額がなくなる場合でも、申告をしなければこれらの適用を受けられません。

■住宅ローン控除

所得税の住宅ローン控除を受けている人で、所得税から控除しきれなかった額がある方は、次の額を翌年度の住民税から控除することができます。(29ページ参照)

(控除額)

次のいずれか小さい額

- ①所得税の住宅ローン控除可能額のうち所得税において控除しきれなかった額
 - ②所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た額(上限97,500円)
- ※ 令和元年10月1日以降に入居した方は、契約又は入居の時期により、控除期間が異なります。
- ※ 詳しくは、お住まいの市町村の税務窓口へお問い合わせください。

■所得控除 (注1)

控除項目	住 民 税 (令和5年度分)	所 得 税 (令和4年分)
雑 損 控 除	①か②のうち多い額 ①(損失の金額－保険金等により補てんされた額)－総所得金額等×10% ②災害関連支出の金額－5万円	①か②のうち多い額 ①(損失の金額－保険金等により補てんされた額)－総所得金額等×10% ②災害関連支出の金額－5万円
医 療 費 控 除	(4年中に支払った医療費－保険金等で補てんされた額)－(10万円または総所得金額等の5%のいずれか少ない額) ＝控除額(最高200万円)	(4年中に支払った医療費－保険金等で補てんされた額)－(10万円または総所得金額等の5%のいずれか少ない額) ＝控除額(最高200万円)
医療費控除の特例 (スイッチOTC薬控除) H29.1.1から創設	(4年中に支払った一定のスイッチOTC医薬品の購入額－保険金等で補てんされた額)－1万2千円＝控除額(最高8万8千円) ※医療費控除との選択適用	(4年中に支払った一定のスイッチOTC医薬品の購入額－保険金等で補てんされた額)－1万2千円＝控除額(最高8万8千円) ※医療費控除との選択適用
社会保険料控除	4年中に支払った額	4年中に支払った額
小規模企業共済等掛金控除	4年中に支払った額	4年中に支払った額
生命保険料控除 【合計適用限度額】 所得税：120,000円 住民税：70,000円	①一般生命保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高35,000円 ②介護医療保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 ③個人年金保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高28,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高35,000円	①一般生命保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高40,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高50,000円 ②介護医療保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高40,000円 ③個人年金保険料(H24.1.1以後契約分)……………最高40,000円 (H23.12.31以前契約分)……………最高50,000円
地震保険料控除	……………最高25,000円	……………最高50,000円
(経過措置の長期 損害保険料控除)	……………最高10,000円 ただし、地震保険料控除と合わせて最高25,000円	……………最高15,000円 ただし、地震保険料控除と合わせて最高50,000円
寄 附 金 控 除		(「特定寄附金の額」(注2)と「所得金額の合計額の40%」の)のいずれか少ない方の額)－2,000円
障 害 者 控 除	本人・配偶者・扶養親族(1人につき)…26万円 (特別障がい者の場合 ……30万円) (配偶者が扶養親族が同居特別障がい者の場合 ……53万円)	……………27万円 (……40万円) (……75万円)
寡 婦 控 除	合計所得金額が500万円以下の場合のみ ……………26万円	……………27万円
ひとり親控除	合計所得金額が500万円以下の場合のみ ……………30万円	……………35万円
勤 労 学 生 控 除	本人が勤労学生 ……26万円	……………27万円
配 偶 者 控 除	納税者本人の所得により異なります。 一般の配偶者 ……最高33万円 70歳以上の配偶者 ……最高38万円	……………最高38万円 ……………最高48万円
配偶者特別控除	配偶者及び納税者本人の所得により異なります。 ……最高33万円	……………最高38万円
扶 養 控 除	一般の扶養親族(15歳以下は対象外) ……33万円	……………38万円
	19歳以上23歳未満の扶養親族 ……45万円	……………63万円
	70歳以上の扶養親族 ……38万円	……………48万円
	70歳以上の同居老親等 ……45万円	……………58万円
基 礎 控 除	……………最高43万円	……………最高48万円

(注1) 令和4年4月現在の控除額となっています。今後税制改正により変更となる場合があります。

(注2) 特定寄附金には、政党等寄附金特別控除、認定NPO法人等寄附金特別控除又は公益社団法人等寄附金特別控除の適用を受けることを選択した寄附金は含まれません。

詳しくは国税庁のホームページ [www.nta.go.jp] をご覧ください。

お問い合わせ先等

■ 県 税

不動産取得税その他県税については、次の県税局等へお尋ねください。

・ 県税局等の一覧表

県税局等	所在地	管轄区域	電話
東 部 県 税 局	(徳島庁舎)徳島市新蔵町1丁目	徳島市/鳴門市/小松島市/勝浦郡/名東郡/名西部/板野郡	(088)626-8851
	(吉野川庁舎)吉野川市川島町宮島	吉野川市/阿波市	(0883)26-3921
	(自動車税庁舎) 徳島市応神町応神産業団地	県下全域(自動車税環境性能割・自動車税種別割のみ)	(088)641-2323
	※鳴門総合サービスセンター (県税局関係) 鳴門市撫養町立岩	(納税証明書の交付、軽油引取税の免税申請の受付、障がい者に対する自動車税種別割の減免申請の受付に限ります。)	(088)684-4421
南部総合県民局 地域創生防災部	(阿南庁舎)阿南市富岡町あ王谷	阿南市/那賀郡/海部郡 ※美波庁舎については納税、納税証明、申告等の受付に関するお問い合わせに限ります。	(0884)24-4121
	(美波庁舎)海部郡美波町奥河内		(0884)74-7420
西部総合県民局 地域創生観光部	(美馬庁舎)美馬市脇町大字猪尻	美馬市/三好市/美馬郡/三好郡 ※三好庁舎については納税証明、申告等の受付、納税相談に関するお問い合わせに限ります。	(0883)53-2021
	(三好庁舎)三好市池田町マチ		(0883)76-0371

県税は、管轄区域に関わらず、東部県税局（徳島庁舎・吉野川庁舎）、南部総合県民局（地域創生防災部）、西部総合県民局（地域創生観光部）で納められます。東部県税局（自動車税庁舎）は、自動車税環境性能割・自動車税種別割に限ります。この他、納付できる場所については、納税通知書等に記載されていますのでご確認ください。

■ 市町村税

それぞれの市役所又は町村役場にご相談ください。

■ 国 税

次の税務署にご相談ください。なお、国税に関する「一般的な税務相談」の電話は「電話相談センターの税務相談官」が対応しますので、下表に掲げる各税務署の電話番号におかけいただき、自動音声の後、「1」を選択してください。

また、税務署に個別のご相談などご用のある場合は、「2」を選択してください。

・ 税務署等の一覧表

名称	所在地	管轄区域	電話
徳島税務署	徳島市幸町3丁目	徳島市/小松島市/勝浦郡/名東郡/名西部	(088)622-4131
鳴門税務署	鳴門市撫養町南浜	鳴門市/板野郡	(088)685-4101
阿南税務署	阿南市富岡町滝の下	阿南市/那賀郡/海部郡	(0884)22-0414
川島税務署	吉野川市川島町宮島	吉野川市/阿波市	(0883)25-2211
脇町税務署	美馬市脇町大字猪尻	美馬市/美馬郡	(0883)52-1206
池田税務署	三好市池田町シンマチ	三好市/三好郡	(0883)72-2155
タックスアンサー			国税庁ホームページ www.nta.go.jp

社会保障・税番号（マイナンバー）制度

「行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（番号利用法）」の施行に伴い、税（国税、県税、市町村税）に関する特定の申告書等に個人番号又は法人番号の記載が必要になりました。

■個人番号について

- 個人番号は、12桁の番号で、住民票を有する国民全員に1人1つ指定され、市町村から「通知カード」により通知されています。また、住民票を有する中長期在留者や特別永住者等の外国籍の方にも同様に指定・通知されています。
- ※ 「通知カード」は令和2年5月25日に廃止され、個人番号の通知は個人番号通知書を送付する方法により行われています。
- 番号利用法では、個人番号の漏えいや悪用のリスクから特定個人情報（個人番号をその内容に含む個人情報）を守るため、特定個人情報の取扱いについて厳しい保護措置を定めています。

■法人番号について

- 法人番号は、13桁の番号で、設立登記法人等に1法人1つ指定され、国税庁から書面により通知されています。なお、法人の支店や事業所には指定されません。
- 法人番号は個人番号とは異なり、原則として公表され、どなたでも自由にご利用いただくことができます。

■申告書等の提出時の本人確認について

個人番号を記載した申告書等を提出する際は、本人確認書類の提示又は本人確認書類の写しを申告書等に添付していただく必要があります。

1. 本人が窓口で申告等をする場合（例）
 - 個人番号カード、通知カード又は住民票（個人番号が記載されたもの（写））
（通知カード又は住民票（写）の場合は、併せて運転免許証、パスポート等の官公署が発行した写真の表示がある身分証明書）
 - ※ 通知カードは令和2年5月25日に廃止されていますが、通知カードに記載された氏名、住所などが住民票に記載されている内容と一致している場合に限り、引き続き番号確認書類として利用できます。
2. 代理人が窓口で申告等をする場合（例）
 - 委任状
 - 代理人の本人確認のための書類（個人番号カード、運転免許証、パスポート等）
 - 本人の個人番号の確認のための書類（個人番号カード（両面）（写）、通知カード（写）、住民票（個人番号が記載されたもの）（写））

※詳しくは、62ページに記載の窓口へお問い合わせください。

印紙税額一覽表（抄）

令和4年4月現在

文書の種類	印紙税額（1通又は1冊につき）	主な非課税文書
1 不動産、営業権、無体財産権、船舶若しくは航空機又は営業の譲渡に関する契約書 ※ 無体財産権とは、特許権、実用新案権、商標権、意匠権、回路配置利用権、育成者権、商号及び著作権をいいます。 (例) 不動産売買契約書、不動産交換契約書、不動産売買証券書、不動産交換契約書など	記載された契約金額が 1万円以上 10万円以下のもの 200円 10万円を超え 50万円以下のもの 400円 50万円を超え 100万円以下のもの 1千円 100万円を超え 500万円以下のもの 2千円 500万円を超え 1千万円以下のもの 1万円 1千万円を超え 5千万円以下のもの 2万円 5千万円を超え 1億円以下のもの 6万円 1億円を超え 5億円以下のもの 10万円 5億円を超え 10億円以下のもの 20万円 10億円を超え 50億円以下のもの 40万円 50億円を超えるもの 60万円	記載された契約金額が1万円未満のもの
2 地上権又は土地の賃借権の設定又は譲渡に関する契約書 (例) 土地賃貸借契約書、土地賃料変更契約書など	1万円以上 50万円以下のもの 200円 50万円を超え 100万円以下のもの 500円 100万円を超え 500万円以下のもの 1千円 500万円を超え 1千万円以下のもの 5千円 1千万円を超え 5千万円以下のもの 1万円 5千万円を超え 1億円以下のもの 6万円 1億円を超え 5億円以下のもの 16万円 5億円を超え 10億円以下のもの 32万円 10億円を超え 50億円以下のもの 48万円	
3 消費貸借に関する契約書 (例) 金銭借借証書、金銭消費貸借契約書など	契約金額の記載のないもの 200円	
4 運送に関する契約書 ※ 運送に関する契約書には、用船契約書を含み、乗車券、乗船券、航空券及び運送状は含まれません。 (例) 運送契約書、貨物運送引受書など	記載された契約金額が 1万円以上 50万円以下のもの 200円 50万円を超え 100万円以下のもの 500円 100万円を超え 500万円以下のもの 1千円 500万円を超え 1千万円以下のもの 5千円 1千万円を超え 5千万円以下のもの 1万円 5千万円を超え 1億円以下のもの 6万円 1億円を超え 5億円以下のもの 16万円 5億円を超え 10億円以下のもの 32万円 10億円を超え 50億円以下のもの 48万円	
上記の1に該当する「不動産の譲渡に関する契約書」のうち、平成9年4月1日から令和6年3月31日までの間に作成されるものについては、契約書の作成年月日及び記載された契約金額に応じ、右欄のとおり印紙税額が軽減されます。 ※ 契約金額の記載のないものの印紙税額は、本則とおり200円となります。	【平成26年4月1日～令和6年3月31日】 記載された契約金額が 1万円以上 50万円以下のもの 200円 50万円を超え 100万円以下のもの 500円 100万円を超え 500万円以下のもの 1千円 500万円を超え 1千万円以下のもの 5千円 1千万円を超え 5千万円以下のもの 1万円 5千万円を超え 1億円以下のもの 6万円 1億円を超え 5億円以下のもの 16万円 5億円を超え 10億円以下のもの 32万円 10億円を超え 50億円以下のもの 48万円	
上記の1に該当する「不動産の譲渡に関する契約書」のうち、平成9年4月1日～平成26年3月31日 記載された契約金額が 1万円以上 5千万円以下のもの 1万5千円 5千万円を超え 1億円以下のもの 4万5千円 1億円を超え 5億円以下のもの 8万円 5億円を超え 10億円以下のもの 18万円 10億円を超え 50億円以下のもの 36万円 50億円を超えるもの 54万円		
請負に関する契約書 ※ 請負には、職業野球の選手、映画(演劇)の俳優(監督、演出家、プロデューサー)、プロボクサー、プロレスラー、音楽家、舞蹈家、テレビジョン放送の演技者(演出家、プロデューサー)が、その者としての義務の提供を約することを内容とする契約を含みます。 (例) 工事請負契約書、工事注文請書、物品加工注文請書、広告契約書、映画俳優専属契約書、請負金額変更契約書など	記載された契約金額が 1万円以上 100万円以下のもの 200円 100万円を超え 200万円以下のもの 400円 200万円を超え 300万円以下のもの 1千円 300万円を超え 500万円以下のもの 2千円 500万円を超え 1千万円以下のもの 1万円 1千万円を超え 5千万円以下のもの 6万円 5千万円を超え 1億円以下のもの 6万円 1億円を超え 5億円以下のもの 10万円 5億円を超え 10億円以下のもの 20万円 10億円を超え 50億円以下のもの 40万円 50億円を超えるもの 60万円	契約金額の記載のないもの 200円
上記の「請負に関する契約書」のうち、建設業法第2条第1項に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるもので、平成9年4月1日から令和6年3月31日までに作成されるものについては、契約書の作成年月日及び記載された契約金額に応じ、右欄のとおり印紙税額が軽減されます。 ※ 契約金額の記載のないものの印紙税額は、本則とおり200円となります。	【平成26年4月1日～令和6年3月31日】 記載された契約金額が 1万円以上 200万円以下のもの 200円 200万円を超え 300万円以下のもの 500円 300万円を超え 500万円以下のもの 1千円 500万円を超え 1千万円以下のもの 5千円 1千万円を超え 5千万円以下のもの 1万円 5千万円を超え 1億円以下のもの 3万円 1億円を超え 5億円以下のもの 6万円 5億円を超え 10億円以下のもの 16万円 10億円を超え 50億円以下のもの 32万円 50億円を超えるもの 48万円	
上記の1に該当する「請負に関する契約書」のうち、建設業法第2条第1項に規定する建設工事の請負に係る契約に基づき作成されるもので、平成9年4月1日～平成26年3月31日 記載された契約金額が 1万円以上 5千万円以下のもの 1万5千円 5千万円を超え 1億円以下のもの 4万5千円 1億円を超え 5億円以下のもの 8万円 5億円を超え 10億円以下のもの 18万円 10億円を超え 50億円以下のもの 36万円 50億円を超えるもの 54万円		
1 売上代金に係る金銭又は有価証券の受取書 ※ 1 売上代金とは、資産を譲渡することによる対価、資産を使用させること(権利を譲ります)を含むことです。による対価及び債務を提供することによる対価をい、手付けを含みます。 2 株券等の譲渡代金、保険料、公社債及び預貯金の利子などは売上代金から除かれます。 (例) 商品販売代金の受取書、不動産の賃貸料の受取書、請負代金の受取書、広告料の受取書など	記載された受取金額が 100万円以下のもの 200円 100万円を超え 200万円以下のもの 400円 200万円を超え 300万円以下のもの 600円 300万円を超え 500万円以下のもの 1千円 500万円を超え 1千万円以下のもの 2千円 1千万円を超え 2千万円以下のもの 6万円 2千万円を超え 3千万円以下のもの 6万円 3千万円を超え 5千万円以下のもの 1万円 5千万円を超え 1億円以下のもの 2万円 1億円を超え 2億円以下のもの 4万円 2億円を超え 3億円以下のもの 6万円 3億円を超え 5億円以下のもの 10万円 5億円を超え 10億円以下のもの 15万円 10億円を超えるもの 20万円	次の受取書は非課税 1 記載された受取金額が5万円未満(※)のもの 2 営業に関しないもの 3 有価証券、預貯金証書など特定の文書に追記した受取書 ※平成26年3月31日までに作成された受取金額が、3万円未満のもの(※)が非課税とされています。
2 売上代金以外の金銭又は有価証券の受取書 (例) 借入金受取書、保険金の受取書、損害賠償金の受取書、補償金の受取書、返還金の受取書など	受取金額の記載のないもの 200円	

「人権に関する児童生徒の作品」ポスター

令和3年度優秀作品の紹介



脇町中学校 2年

藤岡 瑠奈

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



徳島県経営戦略部税務課

〒770-8570 徳島市万代町1丁目1
TEL (088)621-2075 ~ 2079