

第28回 ～不動産投資に課せられる税金～

2011年12月2日

■不動産投資に課せられる税金

不動産は取得時、保有時、売却時とそれぞれの場面においてさまざまな税金が課されます。この税金の仕組みをきちんと把握することが不動産投資において大事なポイントとなります。また税制はその時々の経済情勢などによって政策的に毎年改正されます。不動産投資において有利な税制改正もあれば、そうでない改正もあります。不動産取得に関する税金を大きくまとめると3つの時期に税金が課せられます。

下の表のように①取得した際、②保有している際、③売却した際に分けられます。

次のページからそれぞれについてご説明致します。

<p>取得したとき</p>	<p>印紙税 登録免許税 不動産取得税 贈与税・相続税</p>	
<p>保有しているとき</p>	<p>固定資産税・都市計画税 所得税・住民税(個人)</p>	
<p>売却したとき</p>	<p>所得税・住民税(個人) * 土地譲渡益の重課税(法人)</p>	

第28回 ～不動産投資に課せられる税金～

2011年12月2日

■不動産取得時にかかる税金

不動産を取得した際かかる税金には印紙税・不動産免許税・不動産取得税・また贈与税、相続税があります。

▶ 印紙税

印紙税法で定められた課税文書に対して印紙税が課税されます。不動産の取引においては不動産の売買契約書や建物の建築請負契約書・土地賃貸借契約書・ローン借入れのための金銭消費貸借契約書等が課税文書に該当し、契約書の記載金額によって税額が決定します。印紙税の納付は規定の印紙を契約書に貼り、それを消印することによって終了します。同じ契約書を複数作る場合は、1通ごとに印紙を貼らなければなりません。

記載金額	不動産売買契約書	金銭消費貸借契約書
1万円未満のもの	非課税	非課税
10万円以下のもの	200円	200円
50万円以下のもの	400円	400円
100万円以下のもの	1,000円	1,000円
500万円以下のもの	2,000円	2,000円
1,000万円以下のもの	10,000円	10,000円
5,000万円以下のもの	15,000円	20,000円
1億円以下のもの	45,000円	60,000円

※200万円以下のは400円、300万円以下のは1,000円、300万円超～500万円以下のは2,000円となります。

▶ 登録免許税

所有権の登記などを法務局に申請するとき、その申請と同時に納めるのが登録免許税です。登録免許税の税率は登記の目的によって異なりますが、平成15年度の税制改正で登録免許税の税率が大幅に引下げられました。たとえば売買による所有権移転登記の場合、平成14年度までの税率は5.0%でしたが、改正によって平成15年4月1日以降の本則税率が2.0%に引下げられたうえ、さらなる軽減措置もとられています。

所有権移転登記	売買 2.0%
	相続 0.4%
所有権保存登記	0.40%
(建物を新築したときなどの最初の登記)	
抵当権設定登記	0.40%
(住宅ローンを借りた場合など)	

第28回 ～不動産投資に課せられる税金～

2011年12月2日

■不動産取得時にかかる税金

▶ 不動産取得税

売買・贈与で不動産を取得したとき、また新築・増築したときに都道府県が課税する地方税です。不動産取得税の納税方法については、取得後6ヶ月～1年半くらいの間に各都道府県から届く「納税通知書」を使用して金融機関で納付します。なお、納期は各都道府県により異なります。計算方法は右の表になります。ただし、課税標準額について、平成24年3月31日までに宅地等（宅地及び宅地評価された土地）を取得した場合は、取得した不動産の価格の50%を課税標準額とします。

【計算式】			
不動産の価格（課税標準額）× 税率（★）＝ 税額			
※税率（★）は下記となります。			
取得した日	土地	家屋	
		住宅	その他
H20. 4. 1～24. 3. 31	3%	3%	4%

▶ 贈与税

贈与税は贈与によって財産を受け取った人に課税されます。不動産購入資金を贈与されたときはもちろん土地や建物などの不動産そのもの、車などの資産を無償で譲り受けた場合、贈与税がかかります。贈与税が課税される者は毎年1月1日から12月31日までの1年間の贈与財産の合計額に対する贈与税を翌年2月1日より3月15日までの期間に申告と納税をします。

● 贈与税の計算
課税価格 = 贈与財産価額 - 110万円(基礎控除) ※1
税額 = 課税価格 × 税率 - 控除額※2
※1 基礎控除・・・年間110万円以内の贈与は申告不要です。
※2 贈与税の税率・控除額は右になります
土地・建物を贈与する場合、その価額は原則として相続税評価額となります。贈与の場合は小規模宅地の評価減の特例は適用されません。

■ 贈与税の速算表

課税価格	税率	控除額
200万円以下	10%	-
300万円以下	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円
600万円以下	30%	65万円
1,000万円以下	40%	125万円
1,000万円超	50%	225万円

第28回 ～不動産投資に課せられる税金～

2011年12月2日

■不動産取得時にかかる税金

▶ 相続税

日本の民法上では「相続は、死亡によって開始する。なお、死亡には失踪宣告・認定死亡も含まれる」とあります。また、相続人は、相続開始時より被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継すると民法882条と896条にあります。

その財産の移転に際して課税される税金を**相続税**と言います。以前は世界でも多くの国で採用されてきましたが、近年ではオーストラリアやカナダ、イタリアなど各国で廃止されており、2010年にはアメリカで一年だけの廃止（現在は35%の課税）、2011年現在ではイギリス・フランス・ドイツでも廃止が検討されています。日本では、2011年度の税制改正大綱の中で、「**相続税の基礎控除額の減額**」「**最高税率の引き上げ**」などの見直しが行われました。この改正案の中では平成23年4月1日以降の相続が対象となっていました。現在も審議中の為成立するまでは従来の税制が適用されます。

弊社のホームページの不動産トピックス第12回で詳細を取り上げております。ご参照ください。

現行			改正案		
課税財産 (基礎控除後)	税率	控除額	課税財産 (基礎控除後)	税率	控除額
1,000万円以下	10%	—	1,000万円以下	10%	—
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円	1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円	3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円	5,000万円超 1億円以下	30%	700万円
1億円超 3億円以下	40%	1,700万円	1億円超 2億円以下	40%	1,700万円
3億円超	50%	4,700万円	2億円超 3億円以下	45%	2,700万円
			3億円超 6億円以下	50%	4,200万円
			6億円超	55%	7,200万円

※国税庁HP 相続税をご参照下さい。

詳しくはコチラ⇒ <http://www.givecom.co.jp/investmenttopics/>

第28回 ～不動産投資に課せられる税金～

2011年12月2日

■不動産保有時にかかる税金

不動産を取得した際かかる税金には固定資産税・都市計画税、所得税・住民税（個人）があります。

▶ 固定資産税・都市計画税

固定資産税・都市計画税は、毎年1月1日現在の所有者が納税義務者となります。課税庁である市区町村が税額を計算し、納税義務者に納税額を通知し、納税者はそれに基づき税額を納付します。

固定資産税・都市計画税は、固定資産税評価額を課税標準として計算されます。固定資産税評価額は3年に一回見直すことになっています。住宅や住宅用地については、課税標準や税額の軽減措置があります。

◎固定資産税＝課税標準(固定資産税評価額)×1.4%

◎都市計画税＝課税標準(固定資産税評価額)×0.3%

▶ 所得税・住民税（個人）

不動産所得の税率は所得金額に応じて税率が高くなる超過累進税率です。不動産所得が多いほど高い税率が適用されます。不動産所得は総合課税の対象となっておりますので他に給与所得（給料）などがあった場合は、それも合算して最終的な税率、税金が算出されることとなります。

しかも所得税、住民税は併せると最低15%から最高50%の税率となっております。所得が高くなればそれに応じて税負担も重くなります。

不動産所得（賃貸利益）＝総収入金額－必要経費（※）

※必要経費の内訳：固定資産税、都市計画税、管理費等、減価償却費、借入金の金利など

第28回 ～不動産投資に課せられる税金～

2011年12月2日

■不動産売却時にかかる税金

不動産を取得した際かかる税金には所得税・住民税（個人）があります。

▶ 所得税・住民税（個人）

不動産を売却する場合、売却により得られた利益に対して所得税・住民税が課されます。これを不動産の譲渡益課税と言います。不動産の譲渡益（売却によって得られた利益）の税率は以下のように計算されます。

$$\{ \text{不動産の売却価格} - (\text{不動産の取得に要した費用} + \text{不動産の譲渡に要した費用}) \} \times \text{税率}$$

不動産を売却したことによる利益に対する税金ですので、利益が出なければ税金は課されません。現在、税率は所得税、住民税合計で20%（不動産を5年超保有後売却した場合）となっておりますが、かつてバブルと呼ばれていた地価高騰の時代は所得税、住民税合計で39%と現在の約2倍でした。それが地価の下落とともに32.5%となり、26%となり現在の20%となっております。今後地価が上昇基調になった場合は、課税を強化する可能性も出てきます。

まとめ

不動産投資には税制によって不動産取得コストが大きく上下するリスクが伴います。税制の変更は不動産投資家の努力によって変えられるものではありません。したがって自分でコントロール、予測のできない一番大きなリスクともいえるでしょう。

毎年改正される税制に注目し、情報収集をする事が上手な不動産投資をする上での大事なポイントとなります。