

不動産の税金

◆不動産を持っていたら？

Q27

土地や建物を持っていると、どのような税金がかかりますか。

固定資産税や都市計画税がかかります。

(1) 固定資産税及び都市計画税

固定資産税は、毎年1月1日現在、土地、家屋などの所有者として固定資産課税台帳に登録されている人にかかる税金です。税額は、固定資産課税台帳に登録されている価格を基に算出された価格の1.4%（標準税率）です。

都市計画税は、都市計画法による市街化区域内にある土地及び家屋について、固定資産税で決められた価格に税率0.3%を上限として固定資産税とあわせて課税されます。

住宅に係る土地・建物については特例や減額制度があります。

(2) 空き家対策のための固定資産税等に関する措置

空き家対策の重要性から、周辺的生活環境の保全を図るために放置することが不適切な状況にある空家等が建っている場合、土地にかかる固定資産税等を住宅用地の軽減の対象から除外するなどの措置による対策が行われている場合があります。詳しくは各市区町村（東京都特別区は都）にお尋ねください。

Q28

土地や建物を貸して家賃等を受け取ると、どのような税金がかかりますか。

家賃等は不動産所得となり、所得税がかかります。不動産所得は、次のように計算します。

不動産所得 = 不動産収入 - 必要経費

不動産収入 = 地代、家賃など土地や建物の貸付等による収入

必要経費 = 固定資産税や減価償却費等

青色申告の承認を受けることにより10万円の特別控除を受けることができます。さらに事業的規模その他一定の条件を満たしている場合には、55万円（電子申告又は電子帳簿保存を行うと65万円）の控除を受けることができます。

 詳しくは税理士にご相談ください。

◆不動産を買ったら？

Q29

土地や建物を買ったらどのような税金がかかりますか。

不動産の取得には、次のように、いろいろな税金がかかります。

- (1) 契約をするとき
 - 売買契約書やローン契約書に印紙税
 - 建物代金に消費税
- (2) 登記するとき
 - 登録免許税
- (3) 不動産を取得した後
 - 不動産取得税（新築住宅、中古住宅、住宅用地で一定の要件に該当するものは、不動産取得税の軽減を受けることができます）
- (4) 住宅資金をもらったとき
 - 贈与税（一定の場合は特例あり。Q41参照）

(1) 住宅借入金等特別控除（住宅ローン控除）

償還期間が10年以上の借入金で新築又は中古の居住用家屋を取得したときや増改築したときは、家屋と土地等の費用の額（補助金等を控除後、ただし、増改築の場合には100万円を超えること）についての年末借入金等残高に控除率をかけた金額を所得税額から控除することができます。令和4年から令和7年までに居住開始した場合の控除率は0.7%です。また、対象となる住宅借入金等の年末残高の限度額と控除期間は以下の通りです。

区分			令和6年居住開始		令和7年居住開始		控除率
			控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	控除期間	住宅借入金等の年末残高の限度額	
新築住宅 買取再販住宅 (注1)	認定住宅等	認定長期優良住宅 認定低炭素住宅	13年	4,500万円 (注2) 子育て世帯5,000万円	13年	4,500万円	0.7%
		ZEH水準省エネ住宅		3,500万円 (注2) 子育て世帯4,500万円		3,500万円	
		省エネ基準適合住宅		3,000万円 (注2) 子育て世帯4,000万円		3,000万円	
	その他の住宅	10年	(注3) 2,000万円	10年	(注3) 2,000万円		
中古住宅	認定住宅等	10年	3,000万円	10年	3,000万円		
	その他の住宅		2,000万円		2,000万円		

(注1) 買取再販住宅とは、宅地建物取引業者が中古住宅に一定のリフォームを行った上で販売する住宅です。
 (注2) 子育て世帯とは、子育て特例対象個人のごとで、19歳未満の子を有する人又はいずれかが40歳未満の夫婦をいいます。
 (注3) 令和5年12月31日までに建築確認を受けたもの又は令和6年6月30日までに新築されたものに限りま。

(2) 適用を受けるための主な要件

- 取得又は増改築等をした日から6か月以内に居住
- その年の合計所得金額が2,000万円以下
- 住宅の床面積が50㎡（注4）以上で、取得又は増改築後の家屋の床面積の1/2以上が居住用
 （注4）合計所得金額が1,000万円以下で令和5年12月31日までに建築確認を受けた新築住宅の場合は40㎡
- 中古住宅の場合、昭和57年以降に建築されたもの、又はその他一定の耐震基準に適合するもの
- 認定住宅等にはそれぞれ証明書の添付が必要です。その証明書等は、建築士等から発行を受けることができます。



* サラリーマンも1年目については確定申告が必要ですが、翌年からは年末調整で控除を受けることができます。

(3) 住宅借入金がない場合のその年のみの住宅関連税額控除

住宅借入金等がなくても、下記に掲げる工事をした年に以下の税額控除を受けられる場合があります。

① 認定住宅の新築等をした場合の所得税額の特別控除

居住開始年	対象住宅	控除対象限度額	控除率
令和7年12月まで	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅・ZEH水準省エネ住宅	650万円	10%

② 既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除

工事完了年	区分	控除対象限度額	控除率
令和7年12月まで	耐震改修工事	250万円	10%

③ 既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除

居住年	区分	控除対象限度額（注4）	控除率
令和6年 令和7年	バリアフリー改修工事	200万円	10%
	省エネ改修工事	250万円（350万円）	
	多世帯同居改修工事	250万円	
	耐震改修工事＋耐久性向上改修工事	250万円	
	省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事	250万円（350万円）	
	耐震改修工事＋省エネ改修工事＋耐久性向上改修工事	500万円（600万円）	
令和6年	子育て住宅改修工事	250万円	

(注5) カッコ内は、省エネ改修工事とあわせて太陽光発電装置を設置する場合の限度額です。

* これらの適用を受けるためには、確定申告書に一定の書類を添付することが必要です。

詳しくは税理士にご相談ください。

◆不動産を売ったら？

Q31

土地や建物を売ったらどのような税金がかかりますか。

土地や建物を売った場合は譲渡所得となり、他の所得と区分して所得税と住民税がかかります（分離課税）。

譲渡所得 = 譲渡収入 - (取得費 + 譲渡費用)

譲渡収入 = 土地・建物を売った代金

取得費 = 土地・建物の購入代金、不動産登記諸費用（登録免許税を含む）、
不動産取得税など（建物は減価償却費を控除します）

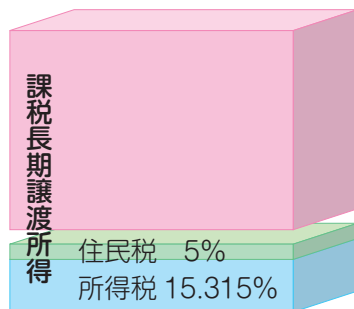
*取得費は実際の購入代金等に代えて売却価額の5%とすることもできます。

譲渡費用 = 土地・建物を売るために支出した仲介料、測量費、収入印紙代など

譲渡所得に対する税金は、譲渡があった年の1月1日現在で、所有期間が5年を超えるか否かにより、長期譲渡所得と短期譲渡所得に区分して計算します。

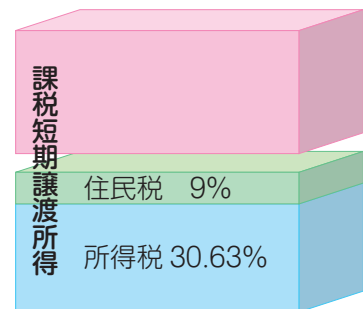
<長期譲渡所得の税金>

平成30年12月31日以前取得



<短期譲渡所得の税金>

平成31年1月1日以降取得



ひとくちメモ

平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得した国内にある土地等を譲渡したときは、その譲渡した年の長期譲渡所得の金額から1,000万円を控除することができます。

また、空き地、空き家、空き店舗など、一定の低未利用土地等を令和2年7月1日から令和7年12月31日までの間に500万円以下（令和5年1月1日以後の譲渡で一定の場合には800万円以下）で譲渡した場合には、その年の低未利用土地等の長期譲渡所得から100万円を控除することができます。

Q32

相続で取得した土地・建物を売ることになりました。相続税を納めたばかりなのに心配です。税金はどのようになりますか。

やはり譲渡所得に対する税金がかかりますが、下記の特例のいずれかを適用して、税負担を軽減できます。

(1) 相続税の取得費加算の特例

相続税の申告期限後3年以内に売った場合は、自身が納付した相続税額のうち、その譲渡した土地・建物に対応する相続税相当額を取得費に加算して控除することができます。

(2) 空き家に係る譲渡所得の特別控除の特例

亡くなった人が住んでいた一定の空き家を、相続した人が相続した日から3年後の年の12月31日までに、1億円以下で売った場合（平成28年4月1日から令和9年12月31日までの売却に限ります）、その譲渡所得から最高3,000万円（令和6年1月1日以後の売却で、取得した相続人の数が3人以上の場合は、1人当たり2,000万円）を控除することができます。ただし、この特例の適用にはさまざまな要件があります。

詳しくは税理士にご相談ください。

Q33

マイホームを売って利益が出ました。税金が軽減される制度はありますか。

譲渡所得から3,000万円を控除する特別控除や、税率の軽減を受けることができます。

(1) 居住用財産の譲渡所得の特別控除

居住用財産とは、自分が住んでいる家屋とその敷地で国内にあるものをいいます。

次のような居住用財産を売ったときは、譲渡所得の計算上最高3,000万円の特別控除が受けられます。

$$\text{課税譲渡所得} = \text{譲渡収入} - (\text{取得費} + \text{譲渡費用}) - 3,000\text{万円}$$

- 自分の住んでいる家屋を売った場合、又は、自分の住んでいる家屋とともに、その敷地を売った場合
- 自分の住んでいた家屋が災害で滅失した後の敷地を、災害の日から数えて3年目の年の12月31日までに売った場合
- 住まなくなった家屋とその敷地を、住まなくなった日から数えて3年目の年の12月31日までに売った場合

(2) 居住用財産を譲渡した場合の税率の軽減

上記(1)の条件に加えて、売った年の1月1日で所有期間が10年を超えている場合は、下記の税率の軽減を重ねて受けることができます。

〈税率〉

課税長期譲渡所得（特別控除後）			
6,000万円までの部分	所得税	10.21%	6,000万円超の部分
	住民税	4%	
		所得税	15.315%
		住民税	5%

Q34

夫婦でマイホームを共有している場合、3,000万円の特別控除はどのようになりますか。

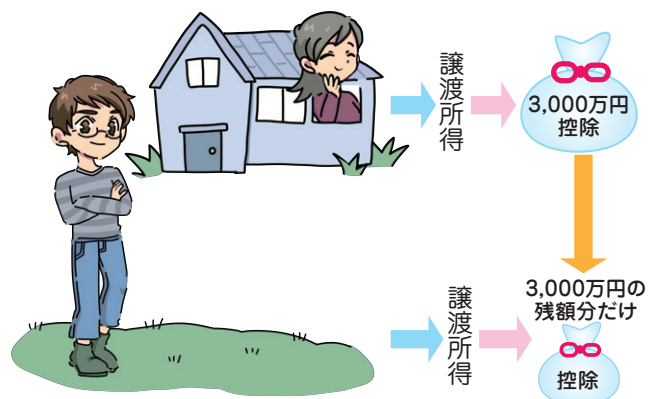
(1) 家屋と敷地が共有である場合

その共有持分に応じて譲渡所得を計算しますので、夫と妻各人で条件を満たしていれば、それぞれ3,000万円を控除することができます。



(2) 家屋と敷地を別々に所有している場合

土地の所有者が夫で、家屋の所有者が妻の場合、特別控除3,000万円について、まず家屋の所有者である妻の譲渡所得から差し引き、まだ控除残額がある場合には土地の所有者である夫の譲渡所得から控除することができます。



Q35

マイホームを買い換えました。売却の損益の計算や税金はどのようになり
ますか。

マイホームを売って、その代わりに新たにマイホームを取得した場合には、売ったときの金額と新たに購入した金額とを比較して譲渡所得を計算します。

(1) 買換え（交換）の特例

マイホーム(旧)の
売却価額 \leq マイホーム(新)の
取得価額 → 譲渡はなかったものとされ、将来売却するときまで課税は繰り延べられます。

マイホーム(旧)の
売却価額 $>$ マイホーム(新)の
取得価額 → その超える部分について、長期譲渡所得として課税されます。

(2) 特例の対象となる要件

- 売却資産については、売った年の1月1日において、家屋と敷地の所有期間がともに10年を超える居住用財産であり、居住期間が10年以上であること
- 令和7年12月31日までに1億円以下で売却したもの
- 買換え資産については、面積や取得時期、居住開始時期など、さまざまな要件があります。
- * Q33の3,000万円特別控除・税率の軽減の特例と、上記の買換えの特例は、どちらかの選択適用になります。
- * Q33又は上記の特例を適用した場合は、一定期間、住宅ローン控除（Q30）の適用を受けることができません。

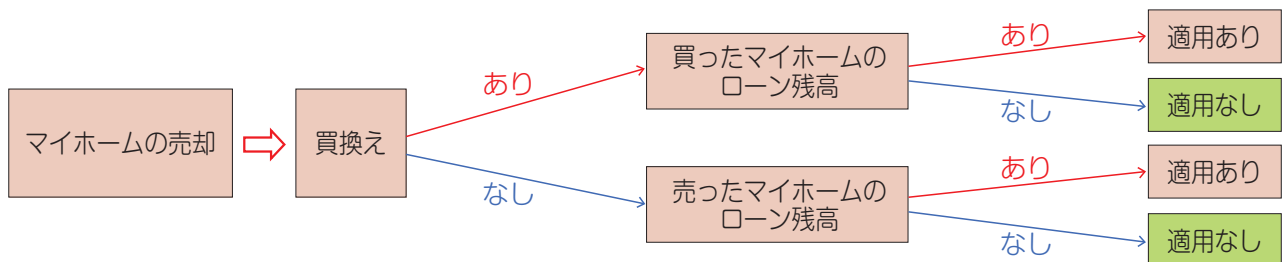


どちらかを選択

Q36

マイホームを売って損失が出ました。この損失は他の所得から差し引くことはできますか。

令和7年12月31日までに、売った年の1月1日現在で所有期間が5年を超えるマイホームを売って損失が出た場合には、一定の要件のもとで、その損失を他の所得から差し引く（損益通算）ことができ、さらに控除されない損失は、翌年以後3年間、各年分（合計所得金額が3,000万円を超える年分を除く）の所得から繰越控除することができます。



* 損益通算及び繰越控除することができる譲渡損失額の計算方法は、要件によって異なります。

Q33、35、36の特例は
売却先が配偶者や直系親族など特別関係者の場合は適用できません。また過去にこれらの特例を適用していた場合、特例の適用が受けられないことがあります。

ひとくちメモ

マイホームの譲渡所得の特例を受ける場合は、納税額がなくても確定申告が必要です。

なお、確定申告書には一定の記載、一定の書類の添付が必要です。

詳しくは税理士にご相談ください。