1 不動産の購入と名義の決め方

POINT

①不動産の名義人には、購入資金を実際に負担した者がなります。
②複数の人が資金を負担する場合には、共有名義とし、資金負担割合に応じて持分割合を決めます。

本章において表示される税率の内訳は、次の表のとおりです。

税率	内訳		
	所得税	復興特別所得税 (所得税額×2.1%)	住民税
14.21%	10%	0.21%	4%
20.315%	15%	0.315%	5%
39.63%	30%	0.63%	9%

1 不動産の購入資金の負担と名義

・実際に資金を負担した人と不動産の名義人が異なる場合には、資金負担者から名義人へ負担した金額相当額の贈与があったものとして、名義人に贈与税が課せられます。
・贈与税の問題を生じさせないためには、不動産の名義人の持分割合を購入資金の負担割合と一致させる必要があります。

(例) 3,000万円の自宅を父と子でそれぞれ1,500万円ずつ負担して購入したが、当該自宅の名義人は全て子として登記を行った。
→父から子へ1,500万円相当の贈与があったものとされる。

2 購入資金を贈与した場合の資金負担者

・例えば、親が子に居住用不動産の購入資金として現金を贈与し、子がその現金で居住用不動産を購入する場合には、その資金負担者は親ではなく子となります。
・父母・祖父母が子・孫等の住宅購入資金を贈与する場合、子・孫等は、一定要件を満たせば、住宅取得等資金の贈与税の非課税制度の適用を受けることができます。

2 不動産を購入したときにかかる税金

POINT

不動産を購入したときにかかる税金は、不動産取得税、登録免許税、消費税、印紙税等です。

1 不動産取得税

不動産取得税は、課税標準に税率を乗じて計算します。

区分		課税標準	税率	備考
土地	宅地	固定資産税評価額×1/2（※1）	3%（※2）	※1 2024年4月1日以降は、1/2特例なし ※2 2024年4月1日以降4%
	その他	固定資産税評価額		
建物	住宅	固定資産税評価額		
	その他	固定資産税評価額	4%	---

なお、床面積が50㎡以上240㎡以下の住宅用建物など一定の要件を満たす場合には、以下の軽減措置があります。

区分	課税標準の軽減措置
新築住宅	固定資産税評価額から1,200万円（※）を控除
一定の中古住宅	固定資産税評価額から一定額（100万円～1,200万円）を控除

※2024年3月31日までに取得した認定長期優良住宅の場合は、1,300万円。

2 登録免許税

登録免許税は、固定資産税評価額に下記の税率を乗じて算出します。

区分		保存登記	移転登記
土地		0.4%	・売買：1.5%（2026年4月1日以降2.0%） ・相続、法人の合併または共有物の分割：0.4% ・その他（贈与等）：2.0%
建物	住宅	0.15%（※）（2024年4月1日以降0.4%）	0.3%（2024年4月1日以降2.0%）
	その他	0.4%	・相続または法人の合併：0.4% ・その他（売買、贈与等）：2.0%

※一定の要件を満たす新築建物または新古建物に限ります。

3 消費税

土地については消費税がかかりませんが、建物について消費税がかかります。
消費税法の改正により、税率は契約や引渡し時期により異なります。

4 印紙税

不動産の売買契約書や建物の建設工事請負契約書といった書類を作成するときは、印紙税がかかります。

印紙税額は、契約書の記載金額により異なります（下記参照。ただし、2024年3月31日までの軽減税率によるものです）。

1,000万円超5,000万円以下	1万円
5,000万円超1億円以下	3万円

※租税特別措置法91条より一部抜粋

3 住宅ローンと所得税・住民税（住宅ローン控除）

POINT

①「住宅ローン控除」とは、居住用不動産の取得・建築・建替え・増改築等のためにローンを組んだ場合に、入居した年から一定期間にわたって所得税等が減額される特例です。
②年末調整を受けているサラリーマンの方でも、「住宅ローン控除」の特例を受ける最初の年は確定申告をしなければなりません。

1 概要

「住宅ローン控除」とは、居住用不動産の取得・建築・買換え・建替え・大規模修繕・大規模の模様替え・増改築等のためにローンを組み一定要件を満たした場合に、入居年から一定期間にわたり、年末のローン残高に応じて計算した金額の所得税（所得税から控除しきれない金額があるときは住民税から控除）を軽減する制度です。

2 住宅ローン控除を受けるための手続き

「住宅ローン控除」の適用を受けるには、初年度は確定申告が必要となりますが、給与の年間収入金額が2,000万円以下のサラリーマンの方については、2年目以降は年末調整によって控除されるので、確定申告は不要です。

1年目	確定申告 登記事項証明書、借入金年末残高等証明書、売買契約書などを添付
2年目以降	年末調整 給与所得者の住宅借入金等特別控除申告書、借入金年末残高等証明書を提出

3 主な要件

①国内にある住宅を取得・建築・買換え・建替え・増改築等すること
②返済期間10年以上の住宅ローンを有すること
③取得日（家屋の引渡日）から半年以内に居住していること
④「住宅ローン控除」を受けようとする各年末（12/31）まで引き続き居住していること
⑤取得した家屋の床面積が50㎡以上（※）であり、その2分の1以上が自己の居住用であること
⑥適用される年分の合計所得金額が2,000万円以下であること
⑦居住年の翌年以後3年間に、居住用財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例の適用を受けていないこと

（※）2023年12月31日以前に建築確認を受けた新築等の住宅の場合で、合計所得金額が1,000万円以下である者に限り、40㎡以上50㎡未満の家屋も対象

4 軽減される所得税額

①2022年度税制改正前の控除期間および軽減税額

「住宅ローン控除」の適用要件を満たした場合、入居年から一定期間（控除対象期間）にわたり所得税が軽減されます。

入居年	控除対象期間	対象となる年末ローン残高	軽減される所得税額
2007年（※1）	10年間	(A) 上限：2,500万円	初年～ 6年：(A)×1.0% 7年～10年：(A)×0.5%
2008年（※1）	10年間	(B) 上限：2,000万円	初年～ 6年：(B)×1.0% 7年～10年：(B)×0.5%
2009・2010年	10年間	(C) 上限：5,000万円	(C)×1.0%
2011年	10年間	(D) 上限：4,000万円	(D)×1.0%
2012年	10年間	(E) 上限：3,000万円	(E)×1.0%
2013年 ～2014年3月	10年間	(F) 上限：2,000万円	(F)×1.0%
2014年4月 ～2021年12月（※2、3）	10年間	(G) 上限：4,000万円	(G)×1.0%

※1　2007年または、2008年に居住を開始した場合には、以下の控除期間を選択することができます。
※2　入居年が2014年4月以降であっても、住宅の取得等にかかる消費税等の税率が8%または10%以外の場合には、入居年が2013年～2014年3月と同様の条件で適用されます。
※3　2019年10月から2021年12月までに入居し、住宅の取得等にかかる消費税等が10%である場合には、以下の控除期間等が適用されます。

入居年	控除対象期間	対象となる年末ローン残高	軽減される所得税額
2007年	15年間	(A) 上限：2,500万円	初年～10年：(A)×0.6% 11年～15年：(A)×0.4%
2008年	15年間	(B) 上限：2,000万円	初年～10年：(B)×0.6% 11年～15年：(B)×0.4%
2019年10月 ～2020年12月	13年間	(G) 上限：4,000万円	初年～10年：(G)×1% 11年～13年：(G)×1%または (H)（※5）の少ない金額
2021年1月 ～2022年12月（※4）	13年間	(G) 上限：4,000万円	初年～10年：(G)×1% 11年～13年：(G)×1%または (H)（※5）の少ない金額

※4　居住用家屋の新築の場合には2020年10月から2021年9月までの契約、既存住宅又は増改築等の場合には2020年12月から2021年11月までの契約に限ります
※5　(H)=【住宅取得等の対価の額等（税抜）】（4,000万円を限度）×2%÷3

認定長期優良住宅 P.372 の取得・建築・買換え等のためにローンを組んだ場合の「住宅ローン控除」の期間および軽減税額は以下のとおりです。

認定長期優良住宅の住宅ローン控除

入居年	控除対象期間	対象となる年末ローン残高	軽減される所得税額
2009年～2011年	10年間	(I) 上限：5,000万円	(I)×1.2%
2012年	10年間	(J) 上限：4,000万円	(J)×1.0%
2013年 ～2014年3月	10年間	(K) 上限：3,000万円	(K)×1.0%
2014年4月 ～2022年12月（※1、2）	10年間	(L) 上限：5,000万円	(L)×1.0%

※1　入居年が2014年4月以降であっても、住宅の取得等にかかる消費税等の税率が8%または10%以外の場合には、入居年が2013年～2014年3月と同様の条件で適用されます。
※2　2019年10月から2020年12月までに入居し、住宅の取得等にかかる消費税等が10%である場合には、以下の控除期間等が適用されます。

入居年	控除対象期間	対象となる年末ローン残高	軽減される所得税額
2019年10月 ～2020年12月	13年間	(M) 上限：5,000万円	初年～10年：(M)×1% 11年～13年：(M)×1%または (N)（※4）の少ない金額
2021年1月 ～2022年12月（※3）	13年間	(M) 上限：5,000万円	初年～10年：(M)×1% 11年～13年：(M)×1%または (N)（※4）の少ない金額

※3　居住用家屋の新築の場合には2020年10月から2021年9月までの契約、既存住宅又は増改築等の場合には2020年12月から2021年11月までの契約に限ります
※4　(N)=【住宅取得等の対価の額等（税抜）】（5,000万円を限度）×2%÷3

②2022年度税制改正以後の控除期間および軽減税額

2022年度税制改正において、新築住宅等・既存住宅ともに、借入限度額の上乗せおよび控除対象期間の延長が行われ、控除率が1.0%から0.7%に引き下げられました。

2022年以降に入居する場合の「住宅ローン控除」の期間および軽減税額は、以下のとおりです。

<table>
<tr><th colspan="2" rowspan="2">住宅の区分</th><th colspan="4">入居年</th></tr>
<tr><th>2022年</th><th>2023年</th><th>2024年</th><th>2025年</th></tr>
<tr><td rowspan="9">対象となる年末ローン残高</td><td rowspan="4">新築等の場合</td><td>認定長期優良住宅
・認定低炭素住宅
P.372</td><td colspan="2">上限：5,000万円</td><td colspan="2">上限：4,500万円</td></tr>
<tr><td>ZEH水準省エネ住宅
P.373</td><td colspan="2">上限：4,500万円</td><td colspan="2">上限：3,500万円</td></tr>
<tr><td>省エネ基準適合住宅
P.373</td><td colspan="2">上限：4,000万円</td><td colspan="2">上限：3,000万円</td></tr>
<tr><td>その他の住宅</td><td colspan="2">上限：3,000万円</td><td colspan="2">上限：2,000万円（※1）</td></tr>
<tr><td rowspan="5">既存住宅の場合</td><td>認定長期優良住宅
・認定低炭素住宅
P.372</td><td colspan="4" rowspan="3">上限：3,000万円</td></tr>
<tr><td>ZEH水準省エネ住宅
P.373</td></tr>
<tr><td>省エネ基準適合住宅
P.373</td></tr>
<tr><td>その他の住宅</td><td colspan="4">上限：2,000万円</td></tr>
<tr><td colspan="2">軽減される所得税額</td><td colspan="4">対象となる年末ローン残高×0.7%</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">控除対象期間</td><td>新築等の場合</td><td colspan="2">13年間</td><td colspan="2">13年間（※2）</td></tr>
<tr><td>既存住宅の場合</td><td colspan="4">10年間</td></tr>
</table>

※1　2024年1月1日以後に建築確認を受ける住宅（登記上の建築日が同年6月30日以前のものを除きます）又は建築確認を受けない住宅で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降の住宅で、一定の省エネ基準を満たさないものは「住宅ローン控除」の適用がありません。

※2　2024年1月1日以後に居住開始する、その他の住宅については10年間。

4 自己資金で住宅を購入したときの控除

POINT

自己資金で、認定住宅等を新築等した場合には、一定の金額を所得税額から控除することができます（認定住宅等新築等特別税額控除）。
また、既存住宅に耐震改修や特定の改修工事を行った場合にも一定の金額を所得税額から控除することができます（住宅耐震改修特別控除・住宅特定改修特別税額控除）。

「住宅ローン控除」は、ローンを組んで居住用不動産を購入、建築、増改築等した場合に適用があり、ローンを組まずに全額を自己資金によった場合は、適用がありません。

そこで、自己資金により一定の新築等を行った場合の控除制度が以下のとおり設けられています。

1 認定住宅等新築等特別税額控除

主な要件	新築または建築後使用されたことのない認定長期優良住宅、認定低炭素住宅 P.372、ZEH水準省エネ住宅 P.373 を取得
控除額	標準的なかかり増し費用×10%（最高65万円）（※）
期限	2023年12月31日まで

※「かかり増し費用」とは、認定住宅等の構造の区分ごとに、1平方メートル当たり定められた金額に、その認定住宅等の床面積を乗じて計算した金額をいいます。

2 住宅耐震改修特別控除

主な要件	・居住用家屋が1981年5月31日以前に建築されたものであること ・現行の耐震基準に適合すること
控除額	耐震工事の標準的な費用の額（補助金等の交付があれば控除後の金額）×10%（最高25万円）
期限	2023年12月31日まで

3 住宅特定改修特別税額控除（バリアフリー改修工事）

主な要件	・改修工事を行う者が一定の要件を満たす特定個人であること ・改修工事の標準的な費用の額（補助金等の交付があれば控除後の金額）が50万円超
控除額	改修工事の標準的な費用の額（補助金等の交付があれば控除後の金額）×10%（最高20万円）
期限	2023年12月31日まで