

# 中古住宅購入にかかる税金

## 特例を受けるためには「築20年」以内の物件を

中古住宅を購入した場合は、築年数などによって、税金が安くなる特例を受けられない場合があります。

購入当初の諸費用は結構かかるものですが(中古住宅購入にかかる諸費用 はじめに 参照)、これは自己資金で準備するのが原則です。

特例を受けられない場合は、予定していた以上に諸費用がかかってしまった、ということもあるので、準備する金額をより正確に把握するためにも、税金をチェックしておきましょう。



## 登録免許税

住宅を購入し、所有権移転登記や、住宅ローン借入れのために抵当権設定登記をする際に必要な税金です。

家屋の登録免許税には、住宅用家屋の軽減税率という特例があり、該当する場合と該当しない場合では、次のような違いがあります。

### 住宅用家屋の軽減税率を受けるための要件

- ・自己居住用住宅
- ・床面積 50 m<sup>2</sup>以上
- ・築20年(耐火住宅は25年)以内または、地震に対する安全性に係る基準に適合することが証明されたもの
- ・取得後1年以内に登記

	特例適用の場合	特例が適用されない場合
●所有権移転		
税率	3 / 1000	20 / 1000
税額 ※固定資産税評価額 500 万円の場合	1.5 万円	10 万円
●抵当権設定		
税率	1 / 1000	4 / 1000
税額 ※債権額 1,000 万円の場合	1 万円	4 万円

## 不動産取得税

不動産の所有権を取得した際にかかる税金です。都道府県によって多少違いがありますが、取得の約半年後に支払うものです。

家屋について、要件に該当する場合には、評価額から一定の金額を控除してくれる特例があります。

### 住宅の課税標準の特例を受けるための要件

- ・自己居住用住宅
- ・床面積 50 m<sup>2</sup>以上 240 m<sup>2</sup>以下
- ・**築 20 年（耐火住宅は 25 年）以内または、地震に対する安全性に係る基準に適合することが証明されたもの、または昭和 57 年 1 月 1 日以降に新築されたもの**

### <特例適用を受けられる場合の課税標準>

新築の時期により、下記金額が課税標準（固定資産税評価額）から控除される。

（新築時）	（控除額）
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～	1,200 万円

※固定資産税評価額が 500 万円の場合

税率は 3%（平成 21 年 3 月 31 日までの特例税率）

	特例適用の場合 （平成 5 年新築の場合）	特例が適用されない場合合
課税標準	500 万円 - 1,000 万円 < 0  なので、ゼロ	500 万円
税額	ゼロ	15 万円



このように、**築 20 年（耐火建築物の場合は 25 年）以内かどうか**が、**特例を受けられるか否かの境目**となります。

築年数が超える場合でも、一定基準を満たす建物であれば受けられるので、不動産会社に確認をしましょう。

特例を受けられない場合には、自己資金を多めに用意しておく必要があります。

## 住宅ローン控除も築年数に注意！

住宅取得後、一定の条件を満たした場合に受けられる住宅ローン控除も、築年数の要件があります。

### 住宅ローン控除

住宅取得に際して、住宅ローンを借入れした場合には、年末の住宅ローン残高に控除率をかけた金額を所得税から控除できる「住宅ローン控除」という制度があります。

この制度を受けるためには、一定の要件を満たしている必要があります。

#### 住宅ローン控除を受けるための要件（一部抜粋）

- ・取得等の日から6カ月以内に居住
- ・床面積が50㎡以上で、その家屋の2分の1以上が居住用であること
- ・**築20年（耐火住宅は25年）以内。ただし、平成17年4月1日以降に取得した既存住宅（中古住宅）が、地震に対する安全性に係る基準に適合する場合には、築年数の制限はない**など

平成19年と20年の入居者には、控除期間を従来の10年、もしくは15年（控除率は引き下げ）から選択することができます、住宅ローン控除の特例が設けられています。

#### 住宅ローン控除可能額（平成20年入居の場合）

新築の時期により、下記金額が課税標準（固定資産税評価額）から控除される。

##### 住宅ローン控除

対象は最高2,000万円まで  
(例)  
年末借入金残高3,000万円  
→2,000万円  
年末借入金残高1,500万円  
→1,500万円



##### 控除率

- 1 控除期間：10年  
1～6年目→1%  
7～10年目→0.5%
- 2 控除期間：15年  
1～10年目→0.6%  
11～15年目→0.4%

1 もしくは 2 を選択できる



##### 1年間の控除可能額

実際に控除できる金額は、  
・上記の控除可能額  
・年間の所得税額  
のうち、  
いずれか少ない方

平成20年入居の場合、最高で、期間10年の場合も15年の場合も、合計160万円の控除を受けることができます。要件を満たさない場合には、控除を受けられないので、築年数などの要件を満たしているかどうかの確認をしましょう。

なお、控除を受けられる場合、各自の所得税額によって、期間を10年にした方がよいのか、15年にした方がよいのかは異なります。一般的には、**1の期間10年の場合で計算した控除可能額よりも、年間の所得税額の方が少ない場合には、2の15年を選択した方が控除額合計は多くなります。**



とはいえ、借入額、借入後の繰上返済の予定などによっても、どちらを選択したら良いのか異なることもありますので、実際に試算して選択しましょう。