

不動産に関わる税金の基礎知識 (令和3年度版)

不動産に関わる税金の一覧表

不動産に関わる税金はさまざまありますが、ここでは、特に不動産業務に関連深い税制項目を一覧でまとめました。税の概要、改正点や特例等を簡単にまとめておりますので、お客さまへのご説明の際にご活用ください。

※記載事項に変更が生じる場合がございます。あらかじめご了承ください。

令和3年度 改正事項		P.2~6	
1	所得税	不動産を譲渡・賃貸した個人が払う国税です	P.7~17
	住民税	不動産を譲渡・賃貸した者が払う都道府県税及び市町村税です	
2	法人税等	不動産を譲渡・賃貸した法人が払う国税等です	P.18
3	印紙税	不動産取引の契約書を作るとき等に払う国税です	P.19~20
4	不動産取得税	不動産を取得した者が払う都道府県税です	P.21~22
5	登録免許税	不動産を登記する者が払う国税です	P.23~24
6	固定資産税	不動産を保有している者が払う市町村税です	P.25~27
	都市計画税	市街化区域内に不動産を保有している者が払う市町村税です	
7	相続税	相続を受けた者が払う国税です	P.28~32
	贈与税	贈与を受けた者が払う国税です	

以下の本文中における頻出法令の略語の正式名は、下記の通りです。

●措法…租税特別措置法 ●地法…地方税法 ●地附…地方税法(附則)

令和3年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

3. 相続税・贈与税

(1) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、次の措置を講ずる。

① 2021(令和3)年4月1日から同年12月31日までの間に住宅用家屋の新築等に係る契約を締結した場合における非課税限度額を、次のとおり、2020(令和2)年4月1日から2021(令和3)年3月31日までの間の非課税限度額と同額まで引き上げる。

	改正前	改正後
消費税等の税率10%が適用される住宅用家屋の新築等	1,200万円	1,500万円
上記以外の住宅用家屋の新築等	800万円	1,000万円

(注) 上記の非課税限度額は、耐震、省エネまたはバリアフリーの住宅用家屋に係る非課税限度額であり、一般の住宅用家屋に係る非課税限度額は、上記の非課税限度額からそれぞれ500万円を減じた額とする。

② 受贈者が贈与を受けた年分の所得税に係る合計所得金額が1,000万円以下である場合に限り、床面積要件の下限を40㎡以上(現行:50㎡以上)に引き下げる。

(注) 上記の改正は、2021(令和3)年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用する。

(2) 特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例について、床面積要件の下限を40㎡以上(現行:50㎡以上)に引き下げる。

(注) 上記の改正は、2021(令和3)年1月1日以後に贈与により取得する住宅取得等資金に係る贈与税について適用する。

(3) 直系尊属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措置について、一定の措置を講じた上、その適用期限を2023(令和5)年3月31日まで2年延長する。

(4) 直系尊属から結婚・子育て資金の一括贈与を受けた場合の贈与税の非課税措置について、一定の措置を講じた上、その適用期限を2023(令和5)年3月31日まで2年延長する。

4. 登録免許税

(1) 土地の売買による所有権の移転登記等に対する登録免許税の税率の軽減措置の適用期限を2023(令和5)年3月31日まで2年延長する。

令和3年度 税制改正の概要(不動産関連の主要部分)

6. 不動産取得税

- (1) 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を価格の2分の1とする特例措置の適用期限を2024(令和6)年3月31日まで3年延長する。
- (2) 住宅および土地の取得に係る不動産取得税の標準税率(本則4%)を3%とする特例措置の適用期限を2024(令和6)年3月31日まで3年延長する。
- (3) 宅地建物取引業者が取得した既存住宅および当該既存住宅の用に供する土地について、一定の増改築等を行った上、取得の日から2年以内に耐震基準適合要件を満たすもの等として個人に販売し、自己の居住の用に供された場合に係る不動産取得税の減額措置の適用期限を2023(令和5)年3月31日まで2年延長する。
- (4) 特定目的会社が資産流動化計画に基づき取得した一定の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用期限を2023(令和5)年3月31日まで2年延長する。
- (5) 信託会社等が投資信託により取得した一定の不動産および投資法人が取得した一定の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置の適用期限を2023(令和5)年3月31日まで2年延長する。
- (6) 不動産特定共同事業法に規定する特例事業者等が不動産特定共同事業契約に基づき取得した一定の不動産に係る不動産取得税の課税標準の特例措置について、一定の措置を講じた上、その適用期限を2023(令和5)年3月31日まで2年延長する。
- (7) 政府の補助等を受けて新築された一定のサービス付き高齢者向け賃貸住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例措置および当該住宅の用に供する土地に係る不動産取得税の減額措置について、対象となる家屋の床面積要件の上限を180㎡以下(現行:210㎡以下)に引き下げ、一定の補助金を対象から除外した上、その適用期限を2023(令和5)年3月31日まで2年延長する。

7. 固定資産税・都市計画税

- (1) 土地に係る固定資産税の負担調整措置
 - ① 宅地等および農地の負担調整措置については、2021(令和3)年度から2023(令和5)年度までの間、据置年度において価格の下落修正を行う措置ならびに商業地等に係る条例減額制度および税負担急増土地に係る条例減額制度を含め、現行の負担調整措置の仕組みを継続する。

1. 所得税・住民税

③ 特別特例取得の特例

特別特例取得(注1)に該当する住宅の取得等で、令和元年10月1日から令和4年12月31日までの間に居住を開始した場合は、当初10年間は前記②の控除額が適用されますが、その後の11年目～13年目は以下の控除額が適用されます。

(注1) 特別特例取得とは、消費税等の税率が10%の住宅の取得等で、一定期間内に契約が締結されたものをいいます。

住宅の種類	控除期間	控除限度額 [(イ)または(ロ)のいずれか少ない額]
一般の住宅	11年目～	(イ) 住宅借入金等の年末残高(最高4,000万円)×1% (ロ) 税抜きの住宅取得対価(注2)(最高4,000万円)×2%÷3
認定住宅	13年目	(イ) 住宅借入金等の年末残高(最高5,000万円)×1% (ロ) 税抜きの住宅取得対価(注2)(最高5,000万円)×2%÷3

(注2) 税抜きの住宅取得対価=(住宅の取得等の対価の額または費用の額)-(その住宅の取得等の対価の額または費用の額に含まれる消費税額等)

1. 所得税・住民税

(3) 所得税及び住民税の税額

① 所得税の税額(速算表)

税額 = 課税所得金額 × 税率 - 速算控除額

課税所得金額	税率	速算控除額
195万円以下	5%	—
195万円超 ~ 330万円以下	10%	97,500円
330万円超 ~ 695万円以下	20%	427,500円
695万円超 ~ 900万円以下	23%	636,000円
900万円超 ~ 1,800万円以下	33%	1,536,000円
1,800万円超 ~ 4,000万円以下	40%	2,796,000円
4,000万円超	45%	4,796,000円

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

② 個人住民税の税額

税額 = 課税所得金額 × 10% - 調整控除額

調整控除額は下記の計算に従って求めます。

個人住民税の課税所得金額が200万円以下の方	1. 所得税との人的控除額の差の合計 2. 個人住民税の課税所得金額 1と2のいずれか小さい額の5%
個人住民税の課税所得金額が200万円超の方	{所得税との人的控除額の差の合計額 - (個人住民税の課税所得金額 - 200万円)} × 5% 但し、この額が2,500円未満の場合は2,500円とする

(※)令和3年度以降、合計取得金額が2,500万円を超える場合は、調整控除が適用されません。

7. 相続税・贈与税

(7) 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税(措法70条の2)

20歳以上で、贈与を受けた年の合計所得金額が2,000万円(一定の場合は1,000万円)以下の者が、令和3年12月31日までにその直系尊属(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、一定の非課税限度額(取得時期および家屋の種類等により300万円~3,000万円)までは贈与税が課されません。ただし、贈与を受けた年の翌年3月15日までに住宅(床面積50㎡(一定の場合は40㎡)以上240㎡以下)を取得し、居住の用に供するか、遅滞なく居住の用に供することが確実であると見込まれる必要があります。

(8) 贈与税(暦年課税制度)

その年の1月1日から12月31日までの1年間に親族の他、第三者を含む個人から贈与を受けた財産価額を合計し、その合計額から基礎控除110万円を控除した残額に応じて下表の税率を乗じ、贈与税額を計算する贈与税本来の制度で、(5)または(6)を選択適用しない場合はこれによります。

■ 贈与税の速算表

税額 = 基礎控除後の課税価格 × 税率 - 速算控除額

基礎控除後の課税価格		特例税率(注1)		一般税率(注2)	
		税率	速算控除額	②税率	速算控除額
200万円以下		10%	0円	10%	0円
200万円超	300万円以下	15%	10万円	15%	10万円
300万円超	400万円以下			20%	25万円
400万円超	600万円以下	20%	30万円	30%	65万円
600万円超	1,000万円以下	30%	90万円	40%	125万円
1,000万円超	1,500万円以下	40%	190万円	45%	175万円
1,500万円超	3,000万円以下	45%	265万円	50%	250万円
3,000万円超	4,500万円以下	50%	415万円	55%	400万円
4,500万円超		55%	640万円		

(注1) 特例税率: 20歳(令和4年4月1日以後は18歳)以上の者が直系尊属から贈与を受けた場合の税率

(注2) 一般税率: 上表(注1)以外の場合の税率

7. 相続税・贈与税

(9) 贈与税の配偶者控除(相続税法21の6)

婚姻期間が20年以上の夫婦の間で、居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与が行われた場合、基礎控除110万円のほかに最高2,000万円まで控除(配偶者控除)できるという特例です。

- [要件]
- イ) 夫婦の婚姻期間が20年を過ぎた後に贈与が行われること
 - ロ) 配偶者から贈与された財産が、自分が住むための居住用不動産であることまたは居住用不動産を取得するための金銭であること
 - ハ) 贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与により取得した国内の居住用不動産または贈与を受けた金銭で取得した国内の居住用不動産に、贈与を受けた者が現実に住んでおり、その後も引き続き住む見込みであること

(注) 配偶者控除は同じ配偶者の間では一生に一度しか適用を受けることができません。

なお、本記述は実務上特に必要頻度が高いと思われるものを抽出したものであり、一部簡略化されております。ご了承ください。