

5 登録免許税

登録免許税…不動産を登記する者が払う国税です

登録免許税とは、不動産を取得して所有権移転登記や保存登記または抵当権設定登記などをするときに課せられる国税です。

(1) 税率

登記などの種類	課税標準	本則税率	特例税率
(a)所有権保存の登記	不動産の価額	0.4%	—
(b)所有権移転の登記 (ア)売買等によるもの (イ)相続・法人の合併 (ウ)贈与・遺贈 (エ)共有物分割(現物の分割を除く)	不動産の価額	2.0% 0.4% 2.0% 2.0%	1.5% ※土地売買のみ (令和8年3月31日まで)
(c)地上権・永小作権・賃借権または採石権の設定・転貸	不動産の価額	1.0%	—
(d)抵当権の設定、先取特権の保存、質権の設定登記	債権の金額、極度金額または不動産工事費用の予算金額	0.4%	—
(e)地役権の設定登記	承役地の不動産の個数	1個に付1,500円	—
(f)配偶者居住権の設定登記	家屋の価額	0.2%	—
(g)抵当権、先取特権、質権の移転登記	相続または法人の合併による移転の登記	債権金額または極度金額	0.1%
	その他の原因による移転の登記	債権金額または極度金額	0.2%
(h)抵当権の順位の変更登記	抵当権の件数	1件に付1,000円	—
(i)仮登記 (ア)所有権保存・移転 (イ)その他のもの	不動産の価額 不動産の個数	1.0% 本登記の税率の1/2	—
(j)附記登記・登記の更正・変更、登記の抹消	不動産の個数	1件に付1,000円	—

5. 登録免許税

(2) 住宅用家屋の軽減税率(措法72条の2、73条、75条)

次の要件に該当する個人の住宅用家屋(その個人の住宅の用に供する家屋。土地を除く)に係る登記については、下表の軽減税率が適用されます。

① 新築住宅

- ・令和9年3月31日までに新築または取得した個人の住宅用家屋であること
- ・床面積が50㎡以上であること
- ・新築または取得後1年以内に登記すること

② 既存住宅

- ・令和9年3月31日までに取得した個人の住宅用家屋であること
- ・床面積が50㎡以上であること
- ・現行の耐震基準に適合していること。または昭和57年1月1日以後に建築されたものであること
- ・取得後1年以内に登記すること

登記事項	課税標準	軽減税率
所有権保存登記	家屋の価額	0.15%
所有権移転登記	家屋の価額	0.3%
抵当権設定登記	債権金額	0.1%

※令和9年3月31日までに取得した新築の認定長期優良住宅または認定低炭素住宅(どちらも個人の住宅用家屋)は、所有権保存登記および所有権移転登記の税率が0.1%(一戸建の認定長期優良住宅の所有権移転登記は0.2%)に軽減されます。

(3) 特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権移転登記の軽減税率(措法74条の3)

個人が、令和9年3月31日までに宅地建物取引業者が特定の増改築等をした一定の既存の住宅用家屋を取得し、1年以内に登記した場合は、当該住宅用家屋の所有権移転登記の税率が0.1%に軽減されます。

(4) 相続に係る所有権移転登記等の免税(措法84条の2の3)

- ① 土地を相続した者が所有権の移転登記を受けないまま死亡し、その者の相続人等が平成30年4月1日から令和9年3月31日までの間に、その死亡した者を登記名義人とする所有権移転登記等をする場合は免税とする。
- ② 土地を相続した者が、平成30年11月15日から令和9年3月31日までの間に、相続による所有権の移転登記を受ける場合で、その土地の価額が100万円以下であるときは、所有権移転登記を免税とする。