

土地や建物を取得したとき の税金と軽減等のあらまし

<目次>

1. 固定資産税（村税） 役場税務課 固定資産税係
(0567-97-3463)
2. 不動産取得税（県税） 西尾張県税事務所 不動産取得税グループ
(0586-45-3158)
3. 所得税（国税） 津島税務署 個人課税部門
(0567-26-2161)
 - ・住宅借入金等特別控除
〔 所得税で控除しきれなかった
控除額を個人住民税で
控除する制度があります。 〕
 - ・認定長期優良住宅
新築等特別税額控除
4. 新(増・改)築された家屋 津島税務署 個人課税部門
についてのお尋ね (0567-26-2161)
5. 納税にあたり口座契約を 役場税務課 固定資産税係
ご利用いただく時のご注意 (0567-97-3463)

令和2年度 飛島村役場 税務課

1. 固定資産税（村税）

- | | |
|-------------------|--|
| ① 納める人および
賦課期日 | 毎年1月1日現在の所有者 |
| ② 税率 | 課税標準額×1.4% |
| ③ 土地の免税点 | 課税標準額となるべき額が300,000円 |
| ④ 家屋の免税点 | 課税標準額となるべき額が200,000円 |
| ⑤ 縦覧・閲覧 | 縦覧については、毎年4月1日から最初の納期限までの期間で、役場 税務課にて実施しています。
閲覧については、1年間を通して役場 税務課にて実施しておりますが、縦覧期間終了後は手数料が必要となります。（閲覧200円） |
| ⑥ 価格に不服のある方 | 固定資産課税台帳登録の告示の日から納税通知書の交付を受けた日後3か月を経過する日までの間に、固定資産評価審査委員会に対して審査の申し出をすることができます。 |
| ⑦ 納期 | 4月、7月、12月、および翌年2月の計4期 |

・住宅用地に対する軽減

- ① 住宅面積が一画地で住宅1戸につき200㎡までは1/6
- ② 200㎡を超える部分は、床面積の10倍まで1/3に課税標準額となるべき額が軽減されます。

・新築住宅に対する減額

- ① 床面積要件
 - (ア) 専用住宅 50㎡（一戸建て以外の貸家住宅にあっては40㎡）以上280㎡（84坪）以下のもの
 - (イ) 併用住宅 住宅部分が2分の1以上あり、かつ居住部分の床面積50㎡以上280㎡以下のもの※減額の対象となるのは住宅用の家屋のうち住居として用いられている部分だけであり、店舗部分、事務所部分などは減額の対象になりません。
- ② 上記の床面積要件を満たした物件の減額および減額期間
下記期間中当該家屋の固定資産税を新たに課税することとなった年度から120㎡まで税額を2分の1に減額します。
 - (ア) 一般住宅
 - (i) 一般の住宅（ii以外の住宅） 新築後3年度分
 - (ii) 3階建以上の中高層耐火住宅 // 5年度分
 - (イ) 認定長期優良住宅
(新築した年の翌年の1月31日までに役場税務課へ申告書の提出が必要)
 - (i) 一般の住宅（ii以外の住宅） 新築後5年度分
 - (ii) 3階建以上の中高層耐火住宅 // 7年度分

2. 不動産取得税（県税）

◇ 納める人

不動産取得税は、家屋を新築又は増・改築した場合や、土地や家屋を売買・贈与・交換(等価交換を含む)などにより取得した場合に、その不動産を取得した人(新たな所有権者)に課税されます。

◇ 納める額

不動産取得税額=不動産の価格×税率

税率については、次のとおりです

		平成20年4月1日から 令和3年3月31日までの取得
土地		3%
家屋	住宅	3%
	住宅以外	4%

◇ 住宅などの不動産取得税の軽減

(1)特例適用住宅の取得は家屋の価格から最高1,200万円まで控除できます。

(このうち認定長期優良住宅の場合は1,300万円となります。)

$$\text{税額} = (\text{住宅の価格} - \text{控除額}) \times 3\%$$

——「特例適用住宅とは」——

新(増・改)築で、床面積が50㎡(戸建以外の貸家は40㎡)以上240㎡以下(※)の住宅。

※床面積は、増・改築の場合には、増・改築後の住宅全体で判定します。また、母屋と付属関係にある物置や車庫などがある場合には、それらを含めて判定します。

(2)住宅用土地を取得し一定の条件を満たした場合、不動産取得税が軽減されます。

土地の不動産取得税を減額できる条件(いずれかに該当すること)

- ① 土地を取得した日から3年以内(令和3年3月31日までの土地の取得に限る)にその土地の上に特例適用住宅が新築されること。
(土地を取得した人が、その土地を特例適用住宅の新築時まで引き続き所有している場合又は、特例適用住宅の新築が、土地を取得した人からその土地を取得した人により行われる場合に限る)
- ② 土地を取得した人が、取得の日前1年以内に、その土地の上に特例適用住宅を新築していたこと。
- ③ 新築未使用の土地付建売住宅又は分譲マンション(特例適用住宅で土地と家屋を取得した人が同じ場合に限る)を新築後1年以内に取得すること。
- ③ 土地を取得した人が、取得の日から1年以内又は取得の日前1年以内に、その土地の上にある新築後1年を経過した自己の居住用の未使用の特例適用住宅を取得すること。

— «減額に必要な書類» —

- ①不動産取得税減額等申請書
- ② 家屋の登記事項証明書（写しも可）、未登記の場合には検査済証の写し
- ③ 土地を取得した人と住宅を新築した人が異なる場合は、住宅新築時の土地の登記事項証明書
- ④ 土地を取得した人から土地を取得した人が住宅を新築した場合は、土地売買契約書の写し
- ⑤認印

(3) 収用された不動産に代わる不動産を取得した場合、不動産取得税が軽減されます。

公共事業の用に供されるため、当該公共事業を行う者に不動産を譲渡等した人が、その譲渡等した日から2年以内に、その不動産に代わる不動産を取得した場合には、その取得した不動産の価格(※)から譲渡等した不動産の価格(※)が控除されます。(公共事業用地の上にある家屋について移転補償金を受けた場合も同じ)
(※) 宅地評価土地である場合は、市町村の固定資産課税台帳の登録価格の2分の1となります。

(注) 宅地評価土地(※)について

令和3年 3月31日までに宅地評価土地を取得した場合は、「宅地評価土地の価格÷2」とする特例が適用されます。

(※) 「宅地評価土地」とは、宅地と宅地比準土地(市街化区域農地などの宅地以外の土地で、その土地と状況が類似する宅地の価格に比準して価格が決定されている土地)をいいます。

(注) 不動産の価格とは…不動産取得税の課税の基盤となる価格は、建築費や購入価格ではありません。

- ①家屋の新(増・改)築の場合(家屋を取得したときに固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合)

固定資産評価基準により評価した新(増・改)築時の価格

★固定資産税の評価額とは次のように異なります。

- ・ 不動産取得税の評価額=家屋を新(増改)築した時〔完成した時〕の価格
- ・ 固定資産税の評価額=家屋を新(増改)築した時の価格×経年減点補正率
=翌年の1月1日の価格

ア 経年減点補正率

固定資産税は新(増)築した時から翌年の1月1日までの期間の家屋の損耗を考慮して評価額を算出します。経年減点補正率は、用途・構造によって異なります。住宅の場合は「0.8」です。

イ 固定資産評価基準の見直し

固定資産評価基準は総務大臣が定め、3年に一度見直しをします。

- ②それ以外の事由で不動産を取得した場合

市町村の固定資産課税台帳の登録価格となります。なお、農地法第5条第1項の許可を受けた土地を取得した場合は、固定資産評価基準により評価した転用後の価格となります。

3. 所得税の住宅借入金等特別控除（国税）

住宅借入金等特別控除（住宅ローン減税）は、住宅ローン等を利用してマイホームの新築や購入または増改築した場合で、一定要件に当てはまるとき、その新築や購入のための借入金等の年末残高の合計額等を基として計算した金額を、新築や購入し居住の用に供した年以降の各年分の所得税額から控除するものです。

この場合の控除期間は、原則としてつぎの表のとおりとなります。

◎ 居住の用に供した年の違いによる控除限度額の表

居 住 年	控 除 期 間	住 宅 借 入 金 等 の 年 末 残 高 の 限 度 額	控 除 率	最 大 控 除 可 能 額
平成25年1月1日 ） 平成25年12月31日	10年間	2,000万円 (3,000万円)※1	1.0%	200万円 (300万円)
平成26年1月1日 ） 令和3年12月31日		4,000万円 (5,000万円)※1		400万円 (500万円)
※2 令和元年10月1日 ） 令和2年12月31日	13年間	4,000万円 (5,000万円)※1	1.0%	1年目～10年目 400万円 (500万円) 11年目～13年目 ※3

※1 ()内は認定長期優良住宅(H26. 4. 1からは認定低炭素住宅も含む)の場合

※2 消費税率10%が適用される住宅の所得をした場合

※3 11年目～13年目は、各年において以下の①、②のうちいずれか少ない金額を税額控除する

①建物購入価格の2/3%

②住宅ローン年末残高の1%

・住宅借入金等特別控除額の計算方法

年末の借入金等の残高 × 控除率 となります。

控除を受けるための条件

<新築住宅>

- ① 居住要件
 - ・住宅の新築や購入または増改築をしてから6ヶ月以内に居住の用に供し、適用を受ける各年の12月31日まで引き続いて住んでいること
- ② 面積要件
 - ・新築や購入または増改築した住宅の床面積（登記面積）が50㎡以上（1/2以上が自己の居住用であること）
- ③ 所得要件
 - ・この特別控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること
- ④ 借入要件
 - ・民間の金融機関、独立行政法人住宅金融支援機構、勤務先などからの借入金や独立行政法人都市再生機構、地方住宅供給公社、建設業者などに対する債務を賦払いの方法で支払っていること。
 - ※ 両親や親類等の個人からの借入金、勤務先からの無利子又は0.2%（平成28年12月31日以前に居住の用に供する場合は1%）に満たない利率による借入金は対象となりません。
 - ・住宅ローン等の返済期間が10年以上にわたるもの
- ⑤ 重複適用の禁止
 - ・その家屋に居住した年と前後2年ずつの5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を受けていないこと
 - イ 居住用財産の3,000万円の特別控除
 - ロ 居住用財産の買い換えや交換の場合の長期譲渡所得の課税の特例
 - ハ 居住用財産の軽減税率の課税の特例
 - ニ 既成市街地等内にある土地等の中高層耐火建築物等の建設のための買い換えおよび交換の場合の譲渡所得の課税の特例

<増改築>

- ① 新築住宅の要件に当てはまること。
- ② 所有者要件
 - ・自己の所有している家屋であること（平成20年12月31日までに居住の用に供した場合は、自己の居住の用に供している家屋について行う増改築に限る）
- ③ 工事内容
 - ・増築、改築、大規模の修繕、大規模の模様替え工事で次のような工事であること
 - イ 大規模な修繕または大規模な模様替え
 - ロ 家屋の工事のうち、居室、調理室、浴室、便所、洗面所、納戸、玄関または廊下の一室の床または壁の全体について行う修繕、模様替えの工事
 - ハ 地震に対する一定の安全基準に適合させるための修繕または模様替え
- ⑤ 費用要件
 - ・工事費用が100万円超で、その1/2以上が居住部分の工事費用であること

・住宅借入金等特別控除を受けるためには

1 この控除を受けるためには確定申告が必要です。ただし、サラリーマンは1年目に確定申告をすると、2年目以降は年末調整によって控除が受けられます。

2 申告のときには、次の書類が必要となります。

<新築の場合>

①住宅借入金等特別控除額の計算明細書

②マイナンバーカード又は通知カード及び本人確認書類（免許証等顔写真入りのもの）

③建築請負契約書（写）、売買契約書（写）など家屋の取得年月日、取得価額を明らかにする書類（土地付き家屋の場合は土地と家屋の売買契約書（写））

④土地（購入した場合）、家屋の登記事項証明書（原本）（名古屋法務局津島支局）

⑤住宅ローンの年末残高証明書（原本）（金融機関等）

⑥源泉徴収票（原本）（給与所得者の場合）

※認定長期優良住宅の住宅借入金等特別控除の特例を受ける場合には、次の書類も合わせて必要となります。

⑦長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し（愛知県建設部建築担当局建築指導課）

⑧住宅用家屋証明書又はその写し（認定長期か認定低炭素住宅の場合）

取得した住宅の種類	本人 確認 書類	建築請負契約書 (写)、売買契約 書(写)	土地の売 買契約書 (写)	家屋の 登記事項 証明書	土地の 登記事項 証明書	住宅ローン の年末残高 証明書	勤務先 の源泉 徴収票
家屋を新築した場合	○	○		○		○	○
土地を購入し、家屋 を新築した場合	○	○		○	○	○	○
土地付き家屋を購入 した場合	○	○	○	○	○	○	○

<増改築の場合>

①新築住宅の場合の①～⑥の全ての書類

②建築確認書の写し・検査済証の写しまたは、建築士から交付を受けた増改築等工事証明書が必要です

3 中古住宅について控除を受けるとき、新築住宅の書類のほかに市町村長から交付を受けた固定資産税評価額証明書が必要となる場合があります。

「住宅借入金等特別控除」に関する所得税確定申告説明会について

例年、津島税務署及び飛島村役場合同による説明会を行っております。該当する方には詳細が決まり次第、ご案内いたします。

◎ 認定長期優良住宅新築等特別税額控除 (住宅借入金等特別控除との選択制)

居住者が、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅の新築又は建築後使用されたことのない認定長期優良住宅、認定低炭素住宅を取得して、平成26年4月1日から令和3年12月31日までの間に、その家屋をその者の居住の用に供した場合、その認定長期優良住宅について講じられた構造及び設備に係る「標準的な費用の額」(650万円を限度とします)の10%に相当する金額をその年分の所得税の額から控除できます。また、その年分の所得税の額から控除しきれなかった分の控除額は翌年の所得税の額から控除できます(合計所得金額等の条件により適用できない場合があります)。ただし、控除が受けられるのは原則として入居した年の1年だけです。入居年に控除額が引ききれないときに限り、その分を繰り越して翌年も控除を受けられます。

構造の区分	床面積1㎡当たりの標準的な費用の額
木造・鉄骨造	33,000円
鉄骨鉄筋コンクリート造・鉄筋コンクリート造	36,300円
上記以外の構造	33,000円

対象となる家屋

- ① 床面積(登記面積)が50㎡以上の家屋であること(床面積の1/2以上が自己の居住用であること)
- ② 認定長期優良住宅であると証明されたものであること

その他要件

- ① 新築又は取得の日から6ヶ月以内に自己の居住の用に供すること
- ② この特別控除を受ける年の合計所得金額が3,000万円以下であること
- ③ その家屋に居住した年と前後2年ずつの5年間の所得税について、次に掲げるいずれかの特例を適用していない場合
 - ・ 居住財産を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例
 - ・ 居住用財産の譲渡所得の特別控除

添付書類(確定申告をする際、税務署に提出)

- ① 家屋の登記事項証明書(名古屋法務局津島支局)など床面積が50㎡以上であることを明らかにする書類
- ② 長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し(愛知県建設部建築担当局建築指導課)
- ③ 住宅家屋証明書又はその写し(役場税務課)
- ④ 工事請負契約書の写し、売買契約書の写しなど家屋の新築年月日又は取得年月日を明らかにする書類

※上記にもありますように、認定長期優良住宅と認定低炭素住宅には住宅借入金等特別控除または認定長期優良住宅新築等特別税額控除の有利な方をお選びいただけます。

4. 新（増・改）築された家屋についてのお尋ね

家屋を新築または増・改築した場合に、取得された翌年10月頃、「お尋ね」が津島税務署より送付される場合がありますので、関係書類（家屋の建築費、購入費の調達方法、支払先）の保存および記帳をお願いします。

5. 納税にあたり口座契約をご利用いただく時のご注意

従来より口座契約をご利用いただいている納税者の方で、今回取得する事になった不動産物件の名義者が、共有名義となった場合に、従来の口座から税金の引き落としができないことがあります。税金の口座振替をするためには、共有名義で新たな口座振替契約を結ぶ必要がありますので、ご注意ください。

<u>口座名義</u>	<u>引き落としをしたい口座の名義の方</u>
<u>納税義務者</u>	<u>不動産の所有者の方</u>

共有物件の場合

記入例	<u>飛島太郎</u>	外	<u>3</u>	名
	↑		↑	
	代表者名		共有者の人数	(代表者を除く)

※共有者の中で一人代表者となっていただきます。