

売買に関する登記について

司法書士 西川勝秀事務所

〒761-1703 高松市香川町浅野 290 - 2
Tel : (087) 889 - 4455
Fax : (087) 889 - 4468

売買は、自己の財産を有償で売る者と、買う者の両方の合意が必要です。口頭でも効力が生じます。

売買代金の支払いを条件として効力が生じる契約もあります。

■ 登記に必要な書類 ■

売主 (_____)

- 権利書(登記識別情報)(登記済証) 印鑑証明書(3ヶ月以内)1通
- 実印(委任状等に押印するため) 住所変更のある方は住民票・戸籍附票
- 評価証明書(納税通知書に添付された課税明細書)
- 運転免許証等 本人確認ができる書類

※(根)抵当権が設定されている場合は抹消登記が通常必要ですので、銀行等と調整をしておく必要があります。

※農地(田・畑)である場合、農業委員会の許可が必要です。

買主 (_____)

- 住民票 認印(委任状等に押印するため) 運転免許証等 本人確認ができる書類

買主(登記する人)以外の方が売買資金を出す場合は、贈与税がかかる場合がありますので注意してください。

売買代金が800万円で、Aが500万円、Bが300万円の資金を出した場合、通常は、Aの持分8分の5、Bの持分8分の3の共有名義として登記します。Aの単独名義にした場合、Aは300万円(110万円を超える額)の贈与を受けたことになり、**特別な場合**がない限り贈与税がかかります。

特別な場合 ①居住用不動産については婚姻20年経過の配偶者(基礎控除110万円のほか最高2,000万円まで控除。確定申告が必要。)

②相続時精算課税の適用(60歳以上の親が20歳以上の子、又は、孫への贈与)(最高2,500万円まで控除。確定申告が必要。)

◆ 売られる方(売主) ◆

1. **登記費用**(土地1筆、建物1個の場合)は通常3~4.5万円です。(住所変更登記が必要な場合は約1万円加算。抵当権抹消が伴う場合約1万5千円加算)
2. 下記のとおり計算した結果 **譲渡所得** があれば、**税金(譲渡所得税)**がかかります。

譲渡所得税 給与所得などの所得と区分した分離課税で、売主(法人は除く)に利益が発生する場合に課税。**(利益が発生しない場合は確定申告[毎年2/16~3/15]は不要です。)**

不動産を売った時の譲渡所得は、次のとおり所有期間によって長期譲渡所得と短期譲渡所得に区分され税率も異なり、税金の計算も別々に行います。

$$\text{譲渡所得} \text{円} = \text{売買価格(売却金額)} \text{円} - \text{取得費(購入代金等)} \text{円} \text{ (★1)} - \text{譲渡費用} \text{円} \text{ (★2)} - \text{特別控除} \text{円} \text{ (★3)}$$

取得費が不明な場合は、売買価格の5%を取得費とする。(詳しくは右表◆を参照)

居住用財産を譲渡した場合、3,000万円の特別控除 (詳しくは★3を参照)

長期譲渡所得 の場合 所有期間が売った年の1月1日現在で5年(相続・贈与により取得したものは原則として被相続人・贈与者の取得日から計算)を超える場合(買った年から6年目以降の年に売却した場合)

$$\text{納税額} = \text{課税譲渡所得} \times 20.315\% \text{ (所得税15\% + 復興特別所得税0.315\% + 住民税5\%)}$$

短期譲渡所得 の場合 所有期間が、売った年の1月1日現在で5年以下の場合(買った年から5年目以内の年に売却した場合)

$$\text{納税額} = \text{課税譲渡所得} \times 39.63\% \text{ (所得税30\% + 復興特別所得税0.63\% + 住民税9\%)}$$

※無償譲渡についての税金

個人→個人 受人は贈与税 **個人→法人** 個人は譲渡税、法人は法人税 **法人→法人** 事業年度の課税所得

法人→個人 法人は寄附、個人は一時所得になるため[(時価-50万円)÷2]が他の所得に合算される。

個人が役員の場合は賞与、従業員の場合は給料所得となります。

★1) 取得費とは 当該土地建物を購入した時に要した金額(売買代金や購入手数料など)に、その後支出した改良費、設備費等を加えた合計額です。(なお、建物の取得費は、購入代金又は建築代金等の合計額から、所有期間中の減価償却費相当額を差し引いて計算します。)**相続や贈与により取得した土地建物を売却する場合は、死亡した人(被相続人)や贈与した人がその土地建物を取得した時にかかった費用が取得費として適用されます。**

取得費になるもの	取得費にならないもの
<ul style="list-style-type: none"> • 売った土地や建物の購入代金(不明な場合は代金の5% ◆参照) • 売った土地や建物を購入した時に支払った仲介手数料 • 売買契約書に貼付した印紙 • 売った土地や建物を購入した時に支払った登記費用 • 売った土地や建物を購入した時に納めた登録免許税、不動産取得税、特別土地保有税 • 買主が支払った固定資産税相当額(日割計算) • 土地利用目的で建物付土地を購入後、概ね1年以内に建物を取壊した場合の建物購入代金、取壊し費用 • 借主がいる土地や建物を購入した時に借主を立退きさせるために支払った立退料 • 土地の埋立て、地ならし等造成費、土地を購入した時の測量費 • 土地や建物を購入するために借り入れた資金の利子のうち、その土地や建物を実際に使用開始するまでの期間に対応する部分の利子 • 土地を購入後、土地所有者について紛争解決の訴訟費用 • リフォームやリノベーション費用(但し、軽微な修理は除く) • 借入日から使用開始直前までに発生した住宅ローン利子、及び住宅ローン保証料 • 住宅ローン事務手数料、及び ローン保証事務手数料 	<ul style="list-style-type: none"> • 相続登記費用 • 遺産分割に係る訴訟費用や分割に伴って支払った弁護士費用 • 業務の用に使用されている土地や建物を購入した時に納めた登録免許税、不動産取得税、特別土地保有税 • 業務を営んでいる者が、その業務の用に使用する資産の取得のために借り入れた資金の利子で、その業務に係る各種所得の金額の計算上必要経費に算入されたもの <p>◆ 取得費が不明な場合は、売買価格の5%が取得費となる。但し、土地は市街地価格指数、建物は着工建築物構造別単価より算出する方法がある。 (昭和40年頃から以後に不動産を取得した方は検討する余地があります。)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 売却時に譲渡利益が発生する場合、買主は取得費を控除できるため、証拠資料となる領収書を大切に保管してください。

★2) 譲渡費用とは 土地や建物を譲渡するために支出した費用です。

譲渡費用になるもの	譲渡費用にならないもの
<ul style="list-style-type: none"> • 土地や建物を売却した時に支払った仲介手数料 • 売買契約書にちょう付した印紙 • 土地を売却した時の測量費・分筆費用 • 売渡証書作成等、登記に要した費用 • 貸家を売却した時に借家人を立退きさせるために支払った立退料 • 借地権を売却する時に地主の承諾をもらうために支払った承諾料 • 土地を売却するために家屋等の取壊しに要した費用(但し、その家屋が非事業用資産で、かつ、売却のため取壊したことが明らかな場合) 	<ul style="list-style-type: none"> • 税理士報酬(申請書作成費用) • 引越し費用 • 相続登記費用 • 遺産分割に係る訴訟費用や分割に伴って支払った弁護士費用 • 住所変更・抵当権抹消登記費用 • 固定資産税 • 草刈費用

★3) 特別控除とは

居住用財産を譲渡した場合3000万円の特別控除 (特別控除を受けるには確定申告が必要です)

① **自己の居住用財産を譲渡の場合**(下記が**主な**要件です)

- 居住の用に供されなくなった日から3年を経過する日の属する年の12月31日までに譲渡。
- 売主と買主の関係が、親子、夫婦、生計を一にする親族、内縁関係など特別な関係でないこと。

② **相続又は遺贈により取得した被相続人居住用財産を、取得した人が譲渡する場合**(下記が**主な**要件です)

- 昭和56年5月31日以前に建築されたもの。
- 被相続人が死亡後3年を経過する日の属する年の12月31日までに、**建物の耐震リフォームや取壊しを行った後**に譲渡。

◆買われる方（買主）◆

1. **登記費用**（土地1筆、建物1個の場合）は、通常3～4.5万円で、加えて**登録免許税** が必要です。
2. 次年度から **固定資産税** を納める必要があります。
3. **不動産取得税(県税)** を納める必要があります。(1回限り)
4. 銀行等からの融資を受け、担保をして抵当権等を設定する場合は、銀行等と協議をしておく必要があります。この場合の登記費用(土地1筆、建物1個の場合)は通常3～4万円で、加えて登録免許税(借入額×0.4%、居住用家屋の適用が受けられる場合は借入額×0.1%)が必要です。

1. 登録免許税（登記申請の際に納める国税）

・登録免許税の税率は土地が評価額の1.5%、建物が評価額の2% です。

※概算評価額(1㎡当り) 田 100～200円 / 畑 50～100円 / 山林 10～50円

$$\left(\frac{\text{土地の評価額}}{1,000 \text{ 円未満切り捨て}} \times 1.5\% \right) + \left(\frac{\text{建物の評価額}}{1,000 \text{ 円未満切り捨て}} \times 2\% \right) = \text{(税額)} \text{ 円}$$

(100円未満切り捨て 最低 1,000円)

住宅用家屋の適用(木造築20年以内、鉄骨造・鉄筋コンクリート造築25年以内)が受けられる場合は建物評価額の**0.3%**

2. 固定資産税

毎年1月1日時点の土地・建物・その他事業用資産の所有者（共有者）に対し、市町村が課税します。買主は翌年から、購入した固定資産に対し、既に所有していた固定資産の課税標準額と合わせた額が免税額を超える場合に固定資産税が課せられます。

免税額は、土地30万円未満、家屋20万円未満、事業用資産（償却資産）150万円未満。

市町村単位で、所有者（共有者）ごとに分け課税されます。共有地の場合は共有者のうち1人が代表して固定資産税を納付することになります。

$$\text{固定資産の課税標準額} \times 1.4\% = \text{(税額)} \text{ 円}$$

1. 同一市町村が同一所有者・同一共有者ごとに、土地1筆、建物1個ごとに上記で計算した税額を合計し課税(100円未満は切り捨て)されます。
2. 居住用の住宅であれば、土地の固定資産税は、200㎡以下の部分は1/6に軽減、200㎡を超える部分は1/3に軽減されます。

3. 不動産取得税（取得した際に1回限り納める県税）

- ・住宅、及び、土地は **課税標準額の3%**。住宅以外の家屋は**4%**。尚、**宅地（及び宅地比準土地）評価の土地（農地転用許可後、宅地となる田を含む）は、評価額の1/2が課税標準額**となります。
- ・**居住用家屋**（新築年月日が昭和57年以降/床面積が50㎡以上240㎡以下/建物所在地が取得者の住所地であることが要件）は申告により、課税標準となる額から一定額控除されます。
- ・**土地は10万円未満、建物は12万円未満（新築・増築は23万円未満）**の場合は**免税**となります。
- ・所有権移転登記後、概ね5か月後に県税事務所から通知書が届きます。

$$\text{土地} \left(\frac{\text{課税標準額}}{\text{評価額の1/2 (1,000円未満切り捨て)}} \times 3\% - \text{減額} \right) \text{ 円} = \text{(税額)} \text{ 円}$$

(100円未満切り捨て)

$$\left(\frac{\text{課税標準額}}{1,000 \text{ 円未満切り捨て}} - \text{控除額} \right) \times \begin{matrix} \text{住宅} 3\% \\ \text{住宅以外} 4\% \end{matrix} = \text{(税額)} \text{ 円}$$

(100円未満切り捨て)

I 不動産取得税の課税について

土地や家屋を売買・贈与・交換・新築・増築・改築などによって取得した者に、その「取得」について1回限り課税されます。その取得が有償か無償か、または登記をしているか否かは問わない。ただし、相続などの形式的な所有権の移転による不動産の取得には課税されません。

問い合わせ先 香川県県税事務所 不動産取得税課[高松市松島町1丁目17-28 / TEL 087-806-0312]

II 不動産取得税の軽減について

不動産取得税の軽減を受けるためには、**取得の日から60日以内に申告する必要があります**。詳しいことは県税事務所へ問い合わせてください。

1. 住宅の価格控除

次の要件に該当する住宅(玄関・台所・風呂・便所の4要件を満たすもの)については、住宅の価格(評価額)から下表に定める一定額が控除されます。

区分	要件	控除額	提出書類
新築、増・改築又は新築未使用住宅(建売住宅・マンション等)の購入	床面積(増・改築の場合は、増・改築後の全体面積) 50㎡(40㎡)以上240㎡以下 ※()内は戸建以外の借家住宅の場合	1戸につき1,200万円	・不動産取得申告書(認印押印) ・間取図(注1 専用住宅は不要)
	次の1,2全てに該当するもの【長期優良住宅】 1.上記床面積の要件を満たし、新築であるもの 2.長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定により行政庁の認定を受けたもの	1戸につき1,300万円	・不動産取得申告書(認印押印) ・間取図(注1 専用住宅は不要) ・長期優良住宅認定通知書の写し
耐震基準適合 既存住宅の取得	次の1,2,3の全てに該当するもの 1. 床面積…50㎡以上240㎡以下 2. 取得者が自己の居住の用に供すること 3. 昭和56年新耐震基準に適合すること(次のいずれかに該当すること) ア 登記情報上の新築年月日がS57.1.1以降であること イ 登記情報上の新築年月日がH56.12.31以前の場合は、建築士等によりS56年の新耐震基準に適合していることが取得前に証明された住宅	新築年月日 S48.1.1～S50.12.31 230万円 S51.1.1～S56.6.30 350万円 S56.7.1～S60.6.30 420万円 S60.7.1～H元.3.31 450万円 H元.4.1～H9.3.31 1,000万円 H9.4.1～ 1,200万円	・不動産取得申告書(認印押印) ・ 住宅の登記事項証明書(全部事項) ・間取図(注1 専用住宅は不要) ・住民票(登記記載住所と建物所在地が異なる場合)(注2) ・建築士等の証明(3イの場合)

※申請書は県税事務所にあります。
インターネットでダウンロードすることもできます(<https://www.pref.kagawa.lg.jp/zeimu/zeikin/shinsei/401.pdf>)
※県税事務所に出向く際には**認印をご持参ください**。郵送にて申請することもできます。

2. 住宅用土地の税の減額

住宅用土地については、当該土地の住宅が上記「1. 住宅の価格控除」の要件に該当しており、かつ、次の要件に該当している場合には、土地の税額から下表に定める一定額が減額されます。

区分	要件	減額される額	提出書類
新築住宅用土地	次のいずれかに該当するもの 1. 土地を取得した日から3年以内に住宅が新築された場合※ 2. 土地取得者が土地を取得した日前1年以内に住宅を新築していた場合 3. 土地付新築未使用住宅を新築後1年以内に取得した場合 4. 土地付新築未使用住宅を取得し、自己の居住の用に供する場合 ※ 土地取得者が、その土地を継続して所有している場合、又は住宅の新築がその土地の取得者から土地を取得した者により行われる場合であること。	次のいずれかの高い方の額 (1) 45,000円 (2) 土地1㎡当りの評価額×1/2×住宅の床面積の2倍(1戸につき最高200㎡)×3/100	・不動産取得申告書(認印押印) ・ 住宅の登記事項証明書(全部事項) ・間取図(注1 専用住宅は不要) ・住民票(4の場合で登記記載住所と建物所在地が異なる場合)(注2)
	耐震基準適合 既存住宅用土地	次のいずれかに該当するもの 1. 土地取得者が土地を取得した日から1年以内に住宅を取得した場合 2. 土地取得者が土地を取得した日前1年以内に住宅を取得していた場合	耐震基準適合既存住宅の取得申告と兼用

注1 間取図は、併用住宅、共同住宅、二世帯住宅、増築(既存部分を含めたもの)の場合に必要です。

注2 マイナンバーの記載がないものに限ります。

注3 この表は平成29年4月1日現在の内容となっています。不動産の取得の時期によって減額の制度が異なりますので、詳しくは県税事務所にご連絡ください。