

## 登録免許税の減税

＜一般住宅、認定長期優良住宅、認定低炭素住宅、一定の質向上を図った中古住宅＞

### 概要

不動産を取得した場合、登記簿に登録する必要があるため、その申請には登録免許税の納付が必要です。新築建物を建設した時などに最初に行う所有権の保存登記、既存住宅を購入した場合や、贈与や相続による所有権の移転登記、住宅ローンを借り入れる場合の抵当権の設定登記など、不動産の権利に関する登記のほぼすべてに登録免許税が課税されます。

住宅用家屋は、保存登記などに関する軽減措置が設けられており、認定長期優良住宅と認定低炭素住宅は一般住宅よりも税率がさらに優遇されます。

また、宅地建物取引業者により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅（買取再販住宅）を取得した場合は、買主に課せられる登録免許税の税率を引き下げる軽減措置が設けられています。

### このような方が利用できます

- ▶ 申請者が主として居住の用に供する家屋であること。
- ▶ 住宅の床面積が50㎡以上。
- ▶ 中古住宅を取得する場合は、一定の条件を満たすこと。
- ▶ 新築または取得から1年以内に登記をすること。

#### 住宅取得

- ▶ 認定長期優良住宅、認定低炭素住宅については9頁のコラム参照。

#### 一定の質向上を図った中古住宅

- ▶ 宅地建物取引業者から当該住宅を取得したこと。
- ▶ 宅地建物取引業者が住宅を取得してから、リフォーム工事を行って再販売するまでの期間が2年以内であること。
- ▶ 一定の質向上を図った中古住宅については37頁のコラム参照。

### これだけお得です

このように税率が下がります

登記の種類	税率				
	本則	認定長期優良住宅	認定低炭素住宅	一般住宅	一定の質向上を図った中古住宅
所有権の保存登記	0.4%	0.1%	0.1%	0.15%	-
所有権の移転登記	2.0%	戸建住宅0.2%	0.1%	0.3%	0.1%
		マンション0.1%			

2,500万円の**新築の認定住宅**  
(課税標準1,000万円)を購入すると  
本則 1,000万円×0.4% = 4万円  
認定住宅 1,000万円×0.1% = 1万円  
**保存登記 3万円のお得!**

2,500万円の**新築住宅**  
(課税標準1,000万円)を購入すると  
本則 1,000万円×0.4% = 4万円  
一般住宅 1,000万円×0.15% = 1万5,000円  
**保存登記 2.5万円のお得!**

1,000万円の**認定長期優良住宅の中古住宅(戸建)**  
(課税標準600万円)を購入すると  
本則 600万円×2.0% = 12万円  
認定住宅 600万円×0.2% = 1.2万円  
**移転登記 10.8万円のお得!**

1,000万円の**一般住宅の中古住宅**  
(課税標準600万円)を購入すると  
本則 600万円×2.0% = 12万円  
一般住宅 600万円×0.3% = 1.8万円  
**移転登記 10.2万円のお得!**

1,000万円の**一定の質向上を図った中古住宅**  
(課税標準600万円)を購入すると  
本則 600万円×2.0% = 12万円  
中古住宅 600万円×0.1% = 6,000円  
**移転登記 11.4万円のお得!**

制度期限 ▶ 2024年3月31日まで

対象 ▶ 2024年3月31日までに新築・取得した住宅

## 登録免許税の税率を軽減

## 申請について

以下の書類を揃えて法務局で登記します

必要な書類	取得先
住宅用家屋証明申請書及び証明書	市区町村
登記事項証明書又は登記完了証	登記所(法務局)等
住民票の転入手続きを済ませているときは住民票の写し	市区町村
確認済証又は検査済証(新築・増築、取得)	指定確認検査機関等
認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅に該当する場合は「認定申請書の副本」及び「認定通知書」(新築・増築、取得)	指定確認検査機関等
抵当権の設定登記のみの場合は「金銭消費貸借契約書」など登記理由がわかる書類(新築・増築、取得)	
売買契約書又は譲渡証明書の写し(取得)	
建築主(前所有者)などからの「未使用証明書」(取得)	
売買契約書、譲渡証明書又は代金納付期限通知書の写し(中古住宅の場合)	
建築後20年(又は25年)を超えている場合「耐震基準適合証明書」又は「住宅性能評価書」(中古住宅の場合)	指定確認検査機関等
特定の増改築等が行われた中古住宅を宅地建物取引業者から取得した場合「増改築等工事証明書(特定の増改築等がされた住宅用家屋の所有権の移転登記の税率の軽減の特例用)」	
特定の増改築等が行われた中古住宅を宅地建物取引業者から取得し、給水管、排水管又は雨水の侵入を防止する部分に係る工事費用の額が、50万円を超える場合「既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類(保険付保証明書)」	保険法人等

## 登録免許税とは

## 登録免許税 = 課税標準 × 税率

- ▶ 登録免許税: 課税標準に税率をかけたものです。
- ▶ 課税標準: 「不動産の価額」です。市町村の固定資産税課税台帳がある場合は、その価格(固定資産税評価額)であり、ない場合は登記官が認定した価格となります。
- ▶ 固定資産税評価額: 固定資産税を評価するための基礎として市町村が定める額です。

## 一定の質向上を図った中古住宅

建物価格に占めるリフォーム工事の総額の割合が20% (リフォーム工事の総額が300万円を超える場合は300万円) 以上であることなどが求められます。

具体的な工事の内容は、①増築、改築、建築基準法上の大規模な修繕または模様替え、②マンションの場合で、床または階段・間仕切り壁・主要構造部材である壁のいずれかのもの過半について行う修繕または模様替え、③居室・調理室・浴室・便所・その他の室(洗面所・納戸・玄関・廊下のいずれか)の床または壁の全部についての修繕・模様替え、などが示されています。

