

## 5 購入時に使える減税制度

### ★登録免許税の軽減

土地・建物やローン抵当権の登記にかかる登録免許税は、床面積(登記簿面積)50㎡以上などで建物分とローン分が軽減される。オンライン申請なら10%(上限5000円)引き。

適用期限は「いつ」?

2011年3月31日引き渡しまで  
 ※建物にかかる所有権登記・ローン抵当権の登記にかかる税の軽減期限。土地分の税率は同時期まで1%に、それ以降は段階的に上昇

申請方法は?

土地・建物の所在地を所管する法務局に、住宅に関する市町村長の証明書を添付して登記申請

チェック いくら減税してもらえる?

所有権保存登記 (建物評価額) × (税率:0.4%) → 0.15%に  
 抵当権設定登記 (建物評価額) × (税率:0.4%) → 0.1%に  
 所有権移転登記 (土地評価額) × (税率:2%) → 1%に  
 ※新築住宅の場合

### ★不動産取得税の軽減

土地や建物を取得したときに課税される不動産取得税も、床面積(登記簿面積)50㎡以上などを条件に大幅に軽減される。取得後60日以内の申請が原則だ(自治体により異なる)。

適用期限は「いつ」?

2012年3月31日引き渡しまで

申請方法は?

土地・家屋の所在地を所管する各都道府県の税事務所(税支所)・支庁に申請

チェック いくら減税してもらえる?

通常 (建物評価額) × (税率:4%)  
 今なら (評価額-1200万円) × (税率:3%)  
 通常 (土地評価額) × (税率:4%)  
 今なら (評価額×1/2) × (税率:3%)  
 ※新築住宅の場合

### ★贈与税の特例

親や祖父母からの住宅資金の贈与は1500万円まで贈与税が非課税。110万円の基礎控除と合わせて1610万円まで無税だ。来年は非課税枠が1000万円に縮小される。

適用期限は「いつ」?

2011年12月31日贈与分まで  
 ※非課税枠1500万円が適用されるのは2010年12月31日贈与分まで

申請方法は?

納税地の所轄税務署に申請

チェック 贈与を受け頭金にするとおトク?

●3000万円の物件を買う場合  
 頭金なし(贈与なし)  

借入金額	3000万円	利息分	1849万円
------	--------	-----	--------

 頭金あり(贈与1500万円あり)  

頭金	1500万円	借入金額	1500万円	利息分	924万円
----	--------	------	--------	-----	-------

 約925万円おトク!  
※金利3%、全期間固定(元利均等)、返済期間35年、ボーナス時加算なしで試算

## 6 譲渡損失の繰越控除

買い替えなどで損が出た場合、最長4年間の所得税・住民税と相殺でき、所得がゼロなら課税されない。買い替え先の住宅ローン控除とも併用できる。

適用期限は「いつ」?

2011年12月31日譲渡まで  
 ※譲渡の日を元に、新たなマイホームを購入する時期、入居時期も併せて条件となる

申請方法は?

確定申告

チェック 繰越控除のシステムとは?

●所得600万円で譲渡損失が2000万円発生した場合  
 所得の金額が損失と相殺され所得ゼロと見なされる

年目	所得	損失	繰越控除	課税所得
売った年(1年目)	600万円	2000万円	0	600万円
2年目	0	0	200万円	0
3年目	0	0	200万円	0
4年目	0	0	200万円	0

差額の400万円がこの年の所得と見なされる

## 7 買い換え特例

家を売って売却益が出ても、売った価格より高い家買い換えれば課税されない制度。自宅の所有期間10年以上などが条件。

適用期限は「いつ」?

2011年12月31日売却まで

申請方法は?

確定申告

## 8 3000万円特別控除

自宅の売却益のうち3000万円までは課税されない特例。短期所有でもOKだが、他の特例や住宅ローン控除と併用できない。

適用期限は「いつ」?

期限なし

申請方法は?

確定申告

## 9 固定資産税の軽減

土地・建物の所有者に毎年固定資産税が課税される。建物分は床面積50㎡以上などを条件に築後3年間(マンションは5年間)、120㎡分まで減額対象に。土地分の軽減には条件や期限などはない。

適用期限は「いつ」?

2012年3月31日竣工まで

申請方法は?

物件が所在する市区町村の課税課に申請  
 ※申請は新築した年の翌年の1月31日までに

チェック いくら減税してもらえる?

建物  
 床面積120㎡までの税額を築後3年間(5年間)半額に  
 土地  
 200㎡までの課税標準が6分の1に  
 ※カッコ内はマンションの場合

メ切ギリギリに動くと、最大級のおトクは手に入らない!?

購入までに平均4カ月かかる  
 逆算すると「今」が動き時!

購入者調査では家探し～入居まで、購入物件により異なるが平均4カ月かかっている。多くの優遇制度には期限があり、特に住宅ローン控除は年末までの入居が条件。最大級のおトクを手にするには、即行動だ!

9月 9月からスタートなんだ!

逆算して...

12月までに入居なら...

9月 12月

どうせ買うなら最大級のおトクをするため9月から動きはじめよう!

取材・文/大森広司 デザイン/水橋真奈美(ヒロ工房) 監修/タクトコンサルティング  
 ※記事の感想をお寄せください。抽選でギフトカード1万円分が当たります。詳しくは巻末を