

2 登録免許税

不動産を取得したときにはその権利関係を明らかにするために、通常、土地については所有権移転登記、建物については、新築の場合は所有権保存登記、中古の場合には所有権移転登記を行います。これらの登記をするときに課税される税金が登録免許税です。

❖ 不動産を購入したときにかかる登録免許税

購入した不動産の登記を行うためには、登記申請の際に次の算式により計算された登録免許税を納付することになります。

■ 不動産の購入にかかる登録免許税額〔原則〕

区分		税額(本則)	(軽減措置) 令和3年3月31日まで
新築住宅購入	土地 所有権移転登記	$\text{固定資産税評価額} \times \frac{20}{1,000}$	$\text{固定資産税評価額} \times \frac{15}{1,000}$
	建物 所有権保存登記	$\text{登記官が決めた価額} (*) \times \frac{4}{1,000}$	
中古住宅購入	土地 所有権移転登記	$\text{固定資産税評価額} \times \frac{20}{1,000}$	$\text{固定資産税評価額} \times \frac{15}{1,000}$
	建物 所有権移転登記	$\text{固定資産税評価額} \times \frac{20}{1,000}$	
ローンを借入れ	抵当権設定登記	$\text{債権額} \times \frac{4}{1,000}$	

(注) 令和3年3月31日までの土地の所有権移転登記については、上記の軽減措置で計算した税額になります。
 なお、認定長期優良住宅・認定低炭素住宅を新築または取得した場合の特例については73～74ページの「コラム」をご参照ください。

(※) 登記官が決めた価額…東京法務局管内では次の表のようになっています。

新築建物課税標準価格認定基準表 (基準年度：平成30年度)

(1平方メートル単価・単位：円)

構造 \ 種類	居 宅	共同住宅	店舗・事務所
木 造	95,000	100,000	70,000
S R C (鉄骨鉄筋コンクリート造)	—	—	—
R C (鉄筋コンクリート造)	143,000	143,000	139,000

居住用住宅を取得した場合の登録免許税の軽減税率

自己の居住の用に供するための住宅を取得した場合には登録免許税が軽減されます。ただし、土地についての登記には自己の居住用の軽減税率は

ありません。

※認定長期優良住宅・認定低炭素住宅を新築取得した場合の特例については73～74ページの「コラム」参照。

※ 配偶者居住権の設定の登記については、居住建物の価額（固定資産税評価額）に対し、1,000分の2の税率により登録免許税が課税されます（配偶者居住権については、45ページ参照）。

(1) 新築住宅の場合

自己の居住の用 + 取得または新築して 1年以内に登記 + 住宅の床面積 50㎡～上限なし	左記の要件を 満たした場合	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="background-color: #c6e0b4;">通常の税率 (本則)</th> <th style="background-color: #fce4d6;">軽減税率(注)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所有権保存登記</td> <td style="text-align: center;">$\frac{4}{1,000}$</td> <td style="text-align: center;">$\frac{1.5}{1,000}$</td> </tr> <tr> <td>抵当権設定登記</td> <td style="text-align: center;">$\frac{4}{1,000}$</td> <td style="text-align: center;">$\frac{1}{1,000}$</td> </tr> </tbody> </table>		通常の税率 (本則)	軽減税率(注)	所有権保存登記	$\frac{4}{1,000}$	$\frac{1.5}{1,000}$	抵当権設定登記	$\frac{4}{1,000}$	$\frac{1}{1,000}$
	通常の税率 (本則)	軽減税率(注)									
所有権保存登記	$\frac{4}{1,000}$	$\frac{1.5}{1,000}$									
抵当権設定登記	$\frac{4}{1,000}$	$\frac{1}{1,000}$									

(注) 上表の「軽減税率」は、令和4年3月31日までに取得して、取得後1年以内に登記申請を行った住宅について適用されます。なお住宅の床面積は、マンションの場合は登記された専有部分の面積のみで判定します。

(2) 中古住宅の場合

自己の居住の用 + 取得して1年以内に 登記 + 住宅の床面積 50㎡～上限なし + 築20年以内(※)	左記の要件を 満たした場合	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th style="background-color: #c6e0b4;">通常の税率 (本則)</th> <th style="background-color: #fce4d6;">軽減税率(注1)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>所有権移転登記</td> <td style="text-align: center;">$\frac{20}{1,000}$</td> <td style="text-align: center;">$\frac{3}{1,000}$ (注2)</td> </tr> <tr> <td>抵当権設定登記</td> <td style="text-align: center;">$\frac{4}{1,000}$</td> <td style="text-align: center;">$\frac{1}{1,000}$</td> </tr> </tbody> </table>		通常の税率 (本則)	軽減税率(注1)	所有権移転登記	$\frac{20}{1,000}$	$\frac{3}{1,000}$ (注2)	抵当権設定登記	$\frac{4}{1,000}$	$\frac{1}{1,000}$
	通常の税率 (本則)	軽減税率(注1)									
所有権移転登記	$\frac{20}{1,000}$	$\frac{3}{1,000}$ (注2)									
抵当権設定登記	$\frac{4}{1,000}$	$\frac{1}{1,000}$									

(※) 鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造の場合は25年以内。ただし、一定の耐震基準を満たしている中古住宅については、築年数の要件はありません（6ページ「一口メモ」参照）。
また、平成25年度改正により、既存住宅売買瑕疵保険に加入している一定の中古住宅が対象に加えられています。

(注1) 上表の「軽減税率」は、令和4年3月31日までに取得して、取得後1年以内に登記申請を行った住宅について適用されます。なお住宅の床面積は、マンションの場合は登記された専有部分の面積のみで判定します。

(注2) 宅地建物取引業者により、令和4年3月31日までの間に一定の増改築等が行われた一定の住宅用家屋を取得する場合における当該住宅用家屋に係る所有権の移転登記に対する登録免許税は0.1%となります。

相続・贈与による所有権の移転登記

相続または贈与により所有権の移転登記を行う場合の登録免許税は、次の税額になります。



※相続人への遺贈は、相続による所有権移転登記と同じ税率になります。



新築住宅の所有権保存登記をする場合、なぜ各法務局の登記官が決めた価額により登録免許税を計算することになるのでしょうか。



新築住宅については、固定資産課税台帳に登録された価格がありません。そこで各法務局が同じ構造の家屋ですでに固定資産課税台帳に登録された価格のあるものを基礎として価額を決めることとなります（4ページの新築建物課税標準価格認定基準表参照）。この価額が登録免許税の課税標準額となります。

（注）課税標準額とは、税額の計算をするための調整が終了した、税率をかける直前の価額をいいます。

一口メモ

土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置

- (1) 相続により土地の所有権を取得した者がその土地の所有権の移転登記を受けずに死亡し、その者の相続人等が平成30年4月1日から令和3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ために受ける当該移転登記に対する登録免許税が免税となります。
- (2) 個人が、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の施行の日から令和3年3月31日までの間に、市街化区域外の土地で市町村の行政目的のため相続登記の促進を図る必要があるものとして法務大臣が指定する土地について相続による所有権の移転登記を受けるときにおいて、当該移転登記の時ににおけるその土地の価額が10万円以下であるときは、当該移転登記に対する登録免許税が免税となります。

一口メモ

一定の耐震基準を満たしている中古住宅の特例

5ページ(2)の中古住宅の所有権移転登記および抵当権設定登記の軽減税率の特例の適用を受けるための要件の一つに、築年数の要件があります。それは非耐火建築物については建築後20年以内、耐火建築物については建築後25年以内であることという要件です。

平成17年度の税制改正で、平成17年4月1日以後に取得するものから「地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の中古住宅」（58ページ「一口メモ」参照）については、この築年数に関係なく、すべて軽減税率の特例が適用できるようになりました。