

# 資産税NEWS

THE PROPERTY NEWS  
FROM KYOTO CERTIFIED TAX ACCOUNTANT COMPANY

2019年5月7日

# 5

No. 158

## 今月の Q&A

自宅の前に路線価が設定されていません。  
相続税を計算する際、宅地をどのように評価すればよいですか。

自宅を購入し登記する為に費用がかかるといわれました。  
登録免許税とはどのような税金ですか？



# 今月のお知らせ

相続・遺言・生前贈与・事業承継 等

## 無料個別相談会のご案内

随時  
受付

事前予約制

京都税理士法人財産管理部では、相続に関する無料個別相談会を随時受け付けております。  
身近な税金（相続、遺言、生前贈与、事業承継、不動産賃貸経営、資産税に関するご相談）について  
是非この機会にお気軽にご相談下さい。

### 日時

9:00-17:00 (土日祝除く)

※事前予約制です。  
※担当がおお客様のご都合に合わせて日程調整させていただきます。  
※相談時間は概ね30分~1時間以内でお願いしております。

### 特記事項

※ご相談は初回に限り無料です。  
※効率よく相談を受けていただく為、相談内容に関する資料などがございましたらご持参下さい。

### <お申し込み・お問合せ先>

京都税理士法人 京都本社 財産管理部  
**☎075-693-6363**  
<お電話受付時間> 9:00-17:00  
(土日祝除く)

### 場所

京都税理士法人 京都本社

京都市南区吉祥院九条町30番地1 江後経営ビル



### 【アクセス】

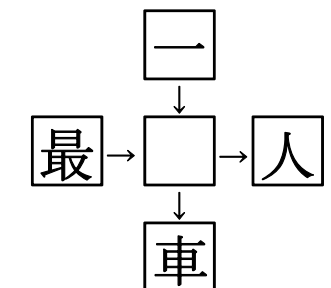
- JR西大路駅から徒歩5分
- 市バス202系統で西大路九条下車すぐ

## 今月の クイズ

真ん中の□に漢字を入れて、二字熟語を4つ作ってみましょう！  
ただし熟語は矢印の方向に読みます。

- ①一→□ ②最→□  
③□→車 ④□→人 の4つの二字熟語が出来ます。

※ 正解は次号資産税NEWSにて発表いたします。



※ 前号 (No.156 2019年3月号) の解答は【税】でした。



お問い合わせ



**Q** 自宅の前に路線価が設定されていません。相続税を計算する際、宅地をどのように評価すればよいですか。

**A** 税務署が新たに設定する特定路線価を基に納税者が計算します。



路線価とは道路に面する宅地1平方メートル当たりの土地評価額で、相続税や贈与税を計算する際の基準となります。毎年7月頃、全国の国税局、税務署、国税庁ホームページにおいて、その年の路線価が公表されます。

路線価地域であっても、評価する土地に接した道路に路線価がついていないことがあります。

その場合は一般的には「特定路線価」の設定を税務署に申請し、それを基に計算します。相続税や贈与税の計算の際に税務署に「特定路線価設定申出書」を提出し、特定路線価を設定させたうえで税額計算をすることになります。

特定路線価を申請するには、次の条件を満たしている必要があります。

- ・ その年の路線価がすでに発表されていること
- ・ 申請の理由が、相続税・贈与税の申告のためであること
- ・ 評価する土地は、路線価地域にあること。
- ・ 評価する土地は、路線価がついていない道路のみに接していること。
- ・ 特定路線価を設定したい道路は、評価する土地の利用者以外の人も通行すること
- ・ 特定路線価を設定したい道路は、建物の建築が可能な建築基準法上の道路であること

但し、必ず特定路線価の申請をしなければならないというわけではなく、路線価のある隣接地の価額を考慮した評価額で計算することも可能です。

しかし、特定路線価を申請した場合は、必ず特定路線価を使って土地を評価しなければならず、隣接地の価額を考慮した額と比べて割高になることもありますので注意が必要です。



税理士 江後慎太郎

**Q** 自宅を購入し登記する為に費用がかかるといわれました。登録免許税とはどのような税金ですか？

**A** 登記簿や登録簿に登記や登録をするときに納める税金です。



登録免許税とは、登記簿や登録簿に、登記や登録をするときに納める税金です。不動産は固定資産税評価額を、住宅ローン等の抵当権の設定登記は債権金額を、それぞれ課税標準として、税率をかけて税額を計算します。なお、居住用家屋の新築又は取得や土地の売買、抵当権の設定登記には、次のような率の軽減措置が設けられています。

		本則税率	軽減税率	適用期限
① 住宅の新築又は取得	個人の居住用家屋	0.4%	0.15%	～ R2.3.31
	認定長期優良住宅・認定低炭素住宅		0.1%	～ R2.3.31
② 中古住宅の取得等（所有権の移転登記）		2%	0.3%	～ R2.3.31
③ 土地の取得（所有権の移転登記）		2%	1.5%	～ H31.3.31
④ 住宅ローンなどの抵当権の設定登記		0.4%	0.1%	～ R2.3.31

(注1) ①・②・④は、新築又は取得後1年以内にする登記に限られます。

(注2) ①・②は、床面積が50坪以上である住宅に限られます。

(注3) ②は、取得日以前20年〔耐火建築物は25年〕以内に建築されたもの、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等に適合しているもの、既存住宅売買瑕疵担保責任保険が締結されていることのいずれかを満たす住宅を取得(売買又は競落に限る)し、取得後1年以内にする移転登記に限られます。

**登録免許税の計算方法は？**

平成30年中に土地を4,000万円(固定資産税評価額3,000万円)で購入し、住宅を3,000万円(固定資産税評価額2,000万円、認定長期優良住宅)で新築しました。購入費用の内訳は、自己資金2,000万円と住宅ローン5,000万円です。

土地の所有権の移転登記 住宅の所有権の保存登記 住宅ローンの抵当権の設定登記 登録免許税の合計

$$(3,000万) \times 1.5\% + (2,000万) \times 0.1\% + (5,000万) \times 0.1\% = 52万$$

- ◎住宅・土地は税率を軽減
- ◎認定長期優良住宅・認定低炭素住宅の税率はさらに軽減



所有権保存登記の軽減税率

(認定長期優良住宅)

0.4% → 0.1%



課長 牧本