

2. 登録免許税 改正

27年度改正点

項 目	改 正 内 容
① 土地の売買による所有権の移転登記等に対する税率の軽減措置	★適用期限を2年（平成29年3月31日まで）延長する。 (措法72)
② 住宅用家屋の所有権の保存登記若しくは移転登記又は住宅取得資金の貸付け等に係る抵当権の設定登記に対する税率の軽減措置	★適用期限を2年（平成29年3月31日まで）延長する。 (措法72の2、73、75)
③ 認定民間都市再生事業計画に基づき都市再生緊急整備地域内に特定民間都市再生事業の用に供する建築物を建築した場合の所有権の保存登記に対する税率の軽減措置	★軽減税率を1,000分の3.5（現行：1,000分の3）に引き上げた上、その適用期限を2年（平成29年3月31日まで）延長する。 (措法83①)
④ 認定民間都市再生事業計画に基づき特定都市再生緊急整備地域内に特定民間都市再生事業の用に供する建築物を建築した場合の所有権の保存登記に対する税率の軽減措置	★適用期限を2年（平成29年3月31日まで）延長する。 (措法83②)
⑤ 特定目的会社が資産流動化計画に基づき特定不動産を取得した場合等の所有権の移転登記に対する税率の軽減措置	★適用対象となる不動産の範囲に倉庫及びその敷地を加えた上、その適用期限を2年（平成29年3月31日まで）延長する。 (措法83の2)
⑥ 特例事業者が不動産特定共同事業契約により不動産を取得した場合の所有権の移転登記等に対する税率の軽減措置	★適用対象となる不動産の範囲に倉庫及びその敷地を加えた上、その適用期限を2年（平成29年3月31日まで）延長する。 (措法83の3、措令43の3)

(1) 登録免許税の概要

不動産を取得した場合には、法務局で所有権移転登記や保存登記、抵当権設定登記

などをするることになりますが、この登記に対しては登録免許税（国税）が課税されま
す。登録免許税は登記の内容やその原因によって税率が異なります。

(2) 登録免許税の課税標準

登録免許税の課税標準となる不動産の価額は、**固定資産課税台帳の登録価格（固定
資産税評価額）**になります（登法10、登附7、登令附③④）。

具体的には次のようになります。

① 固定資産課税台帳に登録された価格がある不動産

(A) 登記の申請の日がその年の1月1日から3月31日までの期間内であるもの

……その年の前年12月31日現在において固定資産課税台帳に登録された不
動産の価格

(B) 登記の申請の日がその年の4月1日から12月31日までの期間内であるもの

……その年の1月1日現在において固定資産課税台帳に登録された不動産
の価格

② 固定資産課税台帳に登録された価格のない不動産

その不動産の登記の申請の日において、その不動産に類似する不動産で固定資
産課税台帳に登録された価格のあるものの①に準じて求めた金額を基礎として登
記機関が認定した価格

(3) 主な登記の種類と税率

(登法9、別表第1、措法72～75)

登記原因	課税標準	税 率
		本則課税（登法） 〔※特例（措法）〕
(1) 所有権の保存登記	不動産の価額	1,000分の4
〔 特例：一定の住宅用家屋の保存登記(注1) 〕	〃	〔 1,000分の1.5 (H29.3.31まで) 〕
〔 特例：一定の特定認定長期優良住宅の保 存登記(注2) 〕	〃	〔 1,000分の1 (H28.3.31まで) 〕
〔 特例：一定の認定低炭素住宅の保存登記 (注3) 〕	〃	〔 1,000分の1 (H28.3.31まで) 〕
(2) 所有権の移転登記		
① 相続（相続人に対する遺贈を含みます。） または法人の合併による移転の登記	不動産の価額	1,000分の4
② 共有物の分割による移転の登記（分筆 前の共有持分に応じた部分）	〃	1,000分の4
③ 売買、贈与その他の原因による移転の 登記	〃	1,000分の20
		※ただし、土地の売買による移転 登記は次のとおり。

<p>〔特例：一定の住宅用家屋の売買 または競落による移転登記(注1)〕</p> <p>〔特例：一定の特定認定長期優良住宅の 移転登記(注2)〕</p> <p>〔特例：一定の認定低炭素住宅の移転登記 (注3)〕</p> <p>〔特例：宅地建物取引業者が増改築等をした 一定の住宅用家屋の移転登記(注4)〕</p>	<p>不動産の価額</p> <p>〃</p> <p>〃</p> <p>〃</p>	<p>1,000分の15 (H25.4.1から H29.3.31まで)</p> <p>〔1,000分の3 (H29.3.31まで)〕</p> <p>〔戸建て住宅 1,000分の2 (H28.3.31まで) 上記以外 1,000分の1 (H28.3.31まで)〕</p> <p>〔1,000分の1 (H28.3.31まで)〕</p> <p>〔1,000分の1 (H28.3.31まで)〕</p>
<p>(3) 地上権、賃借権の設定または転貸</p>	<p>不動産の価額</p>	<p>1,000分の10</p>
<p>(4) 質権または抵当権の設定</p> <p>〔特例：一定の住宅用家屋の新築または取得 をするための資金の貸付に係る 抵当権の設定登記(注1)〕</p>	<p>債権金額</p> <p>〃</p>	<p>1,000分の4</p> <p>〔1,000分の1 (H29.3.31まで)〕</p>
<p>(5) 仮登記</p> <p>① 所有権の移転の仮登記または所有権の 移転請求権の保全のための仮登記</p> <p>② その他の仮登記</p>	<p>不動産の価額</p> <p>不動産の価額 (本登記)</p>	<p>1,000分の10等</p> <p>本登記の2分の1</p>
<p>(6) 所有権の信託の登記</p>	<p>不動産の価額</p>	<p>1,000分の4</p> <p>〔※ただし、土地は次のとおり。〕</p> <p>〔1,000分の3 (H25.4.1から H29.3.31まで)〕</p>

(注1) 上記【特例】一定の住宅用家屋の税率の軽減を受けるための要件は、次のとおりです。

- ① 個人が平成29年3月31日（平成27年度改正により延長）までに新築または取得した住宅用家屋であること
- ② 自分の住宅として使用すること
- ③ 家屋の床面積（登記簿の面積）が50㎡以上であること
- ④ 中古住宅の場合は、次のいずれかに該当すること
 - (A) 取得の日以前20年（耐火建築物は25年）以内に建築されたもの
(注) 軽量鉄骨造は、耐火建築物には含まれません。
 - (B) 建築基準法施行令第3章および第5章の4の規定または地震に対する安全性に係る基準に適合するもの（平成17年度改正により、平成17年4月1日以後に取得する家屋から適用）
(注) (B)による場合の家屋所在地の市町村長に提出する住宅用家屋証明申請書に添付する書類としては、耐震基準適合証明書（建築士、指定確認検査機関、登録住宅性能評価機関または住宅瑕疵担保責任保険法人が証明する書類）、住宅性能評価書の写しまたは既存住宅売買瑕疵担保責任保険付保証明書があります。