

競売不動産と税金 Q & A

Q1 競売不動産に係わる税金は、どのようなものがありますか。

A1 競売不動産に係わる主な税金は、次表のとおりです。このうち、競売手続のなかで裁判所に納付するのは、①のうちの登録免許税のみです。

競売不動産に係わる主な税金	
① 取得に係わる税金	登録免許税 (国 税) 不動産取得税 (地方税)
② 保有に係わる税金	固定資産税 (地方税) 都市計画税 (地方税)
③ 転売した場合の税金	譲渡所得税 (国 税) …………… 個人 法人税 (国 税) …………… 法人 消費税 (国 税)

Q2 登録免許税とは、どのようなものですか。

A2 登録免許税とは、土地や建物の所有権の登記などをする方が納める税金で、裁判所の競売手続では代金納付時に、所有権移転登記の登録免許税及び負担記入抹消登記の登録免許税を納付していただくことになります。

一般的な計算方法は次のとおりですので、おおよその目安としてください。

なお、評価額とは、原則として市町村の固定資産課税台帳に登録された価格をいい、「地方税法422条の3の通知書」または「固定資産税評価証明書」がその証明文書になります。

① 所有権移転登記の登録免許税

(土地の評価額 + 建物の評価額) × 2% (100円未満切捨)

② 負担記入抹消登記の登録免許税

不動産の個数 × 1,000円

Q3 登録免許税の軽減措置について、教えてください。

A3 あなた自身の住居とするために買い受けた場合で、市町村から「住宅用家屋証明書」の交付を受けた場合は、建物については税額が2.0%から0.3%に軽減されます(令和2年3月まで)。住宅用家屋証明書の交付を受けようとする場合は、代金納付手続後、裁判所会計課の発行する代金の受領書(保管金受領証書)及び該当建物の登記事項証明書を持参して、市町村役場で手続をしてください。

◇ 住宅用家屋証明の発行には、次のような要件がありますので、詳しくは市町村役場にご確認ください。

- ① 自分で住むための住宅として購入したこと、
 - ② 床面積が50㎡以上であること、
 - ③ 耐火建築物(非木造)の場合 構造の住宅は築25年以内であること等
耐火建築物以外の場合 築後20年以内であること等
- (詳しくは市町村役場にてお尋ねください。)

Q4 登録免許税の納付方法について、教えてください。

A4 登録免許税の納付の方法は、代金納付時に現金を持参していただき、郵便局等で収入印紙を購入して納めていただくか、あらかじめ税務署または所定の金融機関へ納付し、納付書の控えを代金納付時に持参する方法があります。

Q4 登録免許税の計算方法が分からないときは、どうすればいいですか。

A5 税額は固定資産評価額証明書に記載された土地又は建物の評価額に基づいて求めますが、「増築」や「非課税」など計算の複雑なものもありますので、秋田地方裁判所本庁の競売不動産については、前記証明書を持って裁判所においていただくか、FAX(018-824-3300)で送信していただければ裁判所で計算してお知らせします。事前にご連絡ください。

Q6 不動産取得税とは、どのようなものですか。

A6 不動産取得税は、不動産(土地・家屋)の取得に対して課税されるものです。競売不動産についても、売却代金を納付することによって不動産の所有権が買受人に移転するため、不動産取得税が課せられることとなります。これは、所有権移転登記の際の登録免許税とは別に納付しなければなりません。おつて、県税事務所から通知が届きます。

なお、次のような一定の条件を満たすものについては、軽減措置を受けられる場合がありますので、県税事務所にお問い合わせください。

- ① 自身の住居として買い受ける
- ② 床面積が50㎡以上240㎡以下
- ③ 耐火構造の住宅は築25年以内、それ以外の構造の住宅は築20年以内

Q7 固定資産税、都市計画税に関して、何か注意することはありますか。

A7 これらの税についても、特段、通常の物件を保有する場合と変わるところはありませんが、納税義務者はその年の1月1日(賦課期日)現在の所有名義人ですから、競売不動産を取得した場合、買い受けた年の固定資産税、都市計画税について、前所有者から精算を求められることがあります。