

中古住宅の取得に関わる税金

印紙税 売買契約書添付用
 売買価格 12,800,000円
 (1000万まで1万円、5000万まで2万を1万5千に軽減)
 印紙代 15,000円

抵当権設定
 借入金額 12,800,000円
 金銭消費貸借契約書20000円、他1000円
 印紙代 21,000円

不動産取得税

固定資産税評価額の3%
 (平成21年3月末まで4%を、土地は課税標準を2分の1に軽減)
 別途軽減措置あり

建物

仮に固定資産税額が 216万円 の場合、平成1年から9年の建築年のものは、課税標準より1000万円を控除、216万-1000万=マイナスとなるため取得税かからず)

建物 0円

土地

固定資産税が 2883924円 の場合、2分の1の3%で 43,259円
 軽減措置として土地1㎡あたりの価格X1/2X住宅床面積の2倍X3%
 (但し、200㎡を限度とする)

か45000円か多い金額を税額より控除のため

1㎡あたり 約17200円 17200円 X 1/2 X 335.34㎡ X 3% =
 86,518円 控除のため取得税は差し引き
 43,259円 -86,518円 "=マイナス"

土地 0円

登録免許税

土地 2883924 円の場合 売買所有権移転 不動産価格の1%
 (平成21年3月末まで2%を軽減)
 28,839円

建物 2164130 円の場合 売買所有権移転 家屋の価格の0.3%
 (平成21年3月末まで2%を軽減)
 6,492円

抵当権設定 12800000 円の場合 売買所有権移転 債権金額の0.1%
 (平成21年3月末まで0.4%を軽減)
 12,800円

借り入れの場合の諸費用(1280万円借り入れの場合)

登記費用	81,200円	
印紙代	21,000円	
保証料	269,222円	(35年)
事務手数料	52,500円	
不動産取得税	0円	
計	423,922円	