

お得!! ケーススタディ

(会社員・夫婦子供2人・熊本市在住)



住宅ローン残高 1,800万円(35年返済)・昭和55年新築

お得① ◎住宅ローン減税※(所得税)

※上限 ¥97,500-

平成23年分 給与所得者の課税

| | |
|------------|-----------|
| 受給者番号 | 0439579 |
| 氏名 | フリガナ |
| 住所 | 熊本市 |
| 種別 | 給与 |
| 支払金額 | 4,570,100 |
| 給与所得控除後の金額 | 3,114,400 |
| 所得控除の額の合計 | 1,441,991 |
| 源泉徴収税 | 83,600 |
| 年間減税額(所得税) | 83,600 |

課税総所得金額 $a - b = ¥1,672,000-$

課税総所得金額 × 5% = ¥1,672,000 × 0.05 = **¥83,600-**

年間減税額 83,600 + 83,600 = **¥1,672,000- 得!!**

【10年間の減税額】

¥167,200 × 10年間 × 0.9 (逓減率) = **¥1,504,800- 得!!**

お得② ◎登録免許税の減額

| 通常の場合 | | | | 証明書がある場合 | | | |
|-------|----------------|-----|------------|----------|----------------|-----|------------|
| 区分 | 種別 | 報酬額 | 登録免許税又は印紙税 | 区分 | 種別 | 報酬額 | 登録免許税又は印紙税 |
| 手続の代理 | 所有権移転(売買) | 0円 | 152,700円 | 手続の代理 | 所有権移転(売買) | 0円 | 89,100円 |
| | 抵当権設定(1,800万円) | 0 | 72,000 | | 抵当権設定(1,800万円) | 0 | 18,000 |
| | 小計 | | 224,700円 | | 小計 | | 107,100円 |

【登録免許税の差額】 224,700 - 107,100 = **¥117,600- 得!!**

お得③ ◎不動産取得税の減額

※既存住宅用を取得したときの控除額

| 既存住宅の新築年月日 | 控除額()内は税額 |
|------------------------|-------------------|
| 昭和51年1月1日 ~ 昭和56年6月30日 | 350万円(105,000円) |
| 昭和56年7月1日 ~ 昭和60年6月30日 | 420万円(126,000円) |
| 昭和60年7月1日 ~ 平成元年3月31日 | 450万円(135,000円) |
| 平成元年4月1日 ~ 平成9年3月31日 | 1,000万円(300,000円) |
| 平成9年4月1日 ~ | 1,200万円(360,000円) |

※既存住宅用の土地を取得したときの軽減税額

| | |
|--------------------------------------|---|
| 取得した土地の税額から次のa、bのうちどちらか高いほうの額を減額します。 | |
| a | 45,000円 |
| b | $\left(\begin{array}{l} \text{土地 1 m}^2\text{当} \\ \text{たり評価額} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{住宅の床面積の} \\ \text{2倍(最高200m}^2\text{)} \end{array} \right) \times 3\%$ |

【不動産取得税の減額】 105,000 + 61,200 = **¥166,200- 得!!**

総額 ¥1,788,600- 得!!

