

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!!

