

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	住所又は居所 熊本県熊本市	氏名 (役職名)	受給者番号 0439579	課税総所得金額
種別	支払金額	給与所得控除後の金額	所得控除の額の合計	源泉徴収税
給与	4570100	3114400	1441991	83600
年間減税額(所得税)	a - b = ¥1,672,000-			
配偶者特別控除の額	0	631991	50000	0

課税総所得金額

a - b = ¥1,672,000-

年間減税額(所得税)

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

年間減税額 83,600 + 83,600 = **¥167,200-** **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	$\left(\begin{array}{l} \text{土地 1 m2当} \\ \text{たり評価額} \end{array} \times \begin{array}{l} \text{住宅の床面積の} \\ \text{2倍(最高200m2)} \end{array} \times 3\% \right) \text{円}$

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

総額 ¥1,788,600- **得!!**

