

# 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)

¥83,600-

a - b = 課税総所得金額 ¥1,672,000-

平成23年分 給与所得者の課税

支給を受ける者	住所又は居所	氏名	受給者番号
	熊本県熊本市		0439579
種別	支払金額	給与所得控除後の金額	所得控除額の合計
給与	4570100	3114400	1441991
源泉徴収税額			83600

← 年間減税額 (所得税)

### ◎住宅ローン減税(住民税) 上限 ¥97,500-(H26年4月以降は ¥136,500-)

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

1年間の住宅ローン減税

¥83,600(所得税) + ¥83,600(住民税) = ¥167,200-

【10年間の減税額】

¥167,200- × 10年間 × 0.9(低減率) = ¥1,504,800- (お得!!)

### 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	152,700	手続の代理	所有権移転(売買)	0	89,100
	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		小計		107,100

登録免許税の差額 224,700 - 107,100 = ¥117,600- (お得!!)

### 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 (土地 1 m2当 住宅の床面積の たり評価額 × 2倍(最高200m2) × 3%) 円

不動産所得税の減額 105,000+61,200=¥166,200-お得!!

☆総額 ¥1,788,600-お得!!