

○登録免許税はどのように計算するのですか？

(情報番号 1 3 1 2 全 7 頁)

売買、相続などによる所有権の移転の登記、所有権の保存の登記、抵当権の設定の登記、根抵当権の設定の登記などの申請をする場合は、法律（登録免許税法等）で定められた登録免許税を納付する必要があります。

1 登録免許税額の計算方法

登録免許税額は、原則として次のように計算します。

登録免許税額 = (課税標準) × (税率)

課税標準は、申請する登記の種類によって、①不動産の価額による場合、②債権金額による場合、③不動産の個数による場合の三つがあります。

2 売買を原因とする所有権の移転の登記の場合

(1) 課税標準

市区町村役場で管理している固定資産課税台帳の価格がある場合は、その価格です。市区町村役場で証明書を発行しています。

なお、固定資産課税台帳の価格とは、市区町村役場で発行している証明書において、一般的に「本年度価格」、「〇〇年度価格」又は「評価額」と表記されている価格であり、「固定資産税課税標準額」ではありません。

固定資産課税台帳の価格がない場合は、登記所が認定した価額です。不動産を管轄する登記所の登記官にお問い合わせください。

1, 000円未満の端数は切り捨てます。価格が1, 000円未満である場合は、1, 000円になります。

(2) 税率

土地の売買

○平成31年4月1日から令和3年3月31日まで 1000分の15

○令和3年4月1日から 1000分の20

土地以外の不動産の売買 1000分の20

なお、個人が一定の要件を満たす住宅用家屋を購入した場合には、市区町村長などが発行する証明書を添付して、購入から1年以内に所有権の移転の登記を受けるものに限り、その要件に応じ、1000分の1から1000分の3までの税

率に軽減されます（租税特別措置法第 73 条，第 74 条第 2 項，第 74 条の 2 第 2 項，第 74 条の 3 第 1 項）。

(3) 税 額

(1) の課税標準額に (2) の税率を乗じて計算した額です。計算した額に 100 円未満の端数があるときはこれを切り捨て，計算した額が 1,000 円未満であるときは 1,000 円とします。

☆計算例 1（固定資産課税台帳の価格が 5,125,300 円の土地についての売買による所有権の移転の登記を登記する場合）

【課税標準】

（固定資産課税台帳の価格）	（1,000 円未満切捨）	課税標準
5,125,300 円	→ 5,125,000 円	5,125,000 円

【登録免許税額】

○平成 31 年 4 月 1 日から令和 3 年 3 月 31 日までの間に受ける登記の申請

（課税標準）	（税率）	（100 円未満切捨）
5,125,000 円	× 15/1000	= 76,875 円 → 76,800 円

登録免許税額は，76,800 円になります。

○令和 3 年 4 月 1 日から

（課税標準）	（税率）	（100 円未満切捨）
5,125,000 円	× 20/1000	= 102,500 円 → 102,500 円

登録免許税額は，102,500 円になります。

☆計算例 2（固定資産課税台帳の価格が 3,246,600 円の建物についての売買による所有権の移転の登記の場合）

【課税標準】

（固定資産課税台帳の価格）	（1,000 円未満切捨）	課税標準
3,246,600 円	→ 3,246,000 円	3,246,000 円

【登録免許税額】

（課税標準）	（税率）	（100 円未満切捨）
3,246,000 円	× 20/1000	= 64,920 円 → 64,900 円

登録免許税額は，64,900 円になります。

☆計算例 3 (固定資産課税台帳の価格がそれぞれ 4,478,400 円の土地及び 3,489,100 の土地についての売買を同一申請書で申請する所有権の移転の登録の場合)

【課税標準】

(それぞれの固定資産課税台帳の価格の合計) (1,000 円未満切捨)

4,478,400 円 + 3,489,100 円 = 7,967,500 円 → 7,967,000 円

課税標準

7,967,000 円

※ 課税標準額の計算に当たって、複数の不動産を同一の申請書で申請するときは、それぞれの不動産の固定資産課税台帳の価格の合計額から、1,000 円に満たない額を切り捨てる。

【登録免許税額】

(課税標準) (税率) (100 円未満切捨)

7,967,000 円 × 20/1000 = 159,340 円 → 159,300 円

登録免許税額は、159,300 円になります。

3 相続、贈与、財産分与などを原因とする所有権の移転の登録の場合

(1) 課税標準

市区町村役場で管理している固定資産課税台帳の価格がある場合は、その価格です。市区町村役場で証明書を発行しています。

なお、固定資産課税台帳の価格とは、市区町村役場で発行している証明書において、一般的に「本年度価格」、「〇〇年度価格」又は「評価額」と表記されている価格であり、「固定資産税課税標準額」ではありません。

固定資産課税台帳の価格がない場合は、登録所が認定した価額です。不動産を管轄する登録所の登記官にお問合せください。

1,000 円未満の端数は切り捨てます。価格が 1,000 円未満である場合は、1,000 円になります。

(2) 税率

相続又は法人の合併による移転及び共有物（その共有物について有していた持分に応じた価額に対応する部分に限る。）の分割による移転は 1000 分の 4、贈与や財産分与などその他の原因は 1000 分の 20

なお、平成 30 年度の税制改正により、相続による土地の所有権の移転の登

記について、登録免許税の免税措置が設けられました。これにより、令和3年3月31日までの間に受けるこれらの登記の登録免許税が一定の割合に、免税されることがあります。詳しくは以下のページをご覧ください。

[相続登記の登録免許税の免税措置について\(\[http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000017.html\]\(http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000017.html\)\)](http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/page7_000017.html)

(3) 税 額

(1)の課税標準額に(2)の税率を乗じて計算した額です。計算した額に100円未満の端数があるときは切り捨て、計算した額が1,000円未満であるときは1,000円とします。

4 所有権の保存の登記の場合

(1) 課税標準

市区町村役場で管理している固定資産課税台帳の価格がある場合は、その価格です。市区町村役場で証明書を発行しています。

固定資産課税台帳の価格がない場合は、登記所が認定した価額です。不動産を管轄する登記所の登記官にお問合せください。

1,000円未満の端数は切り捨てます。価格が1,000円未満である場合は、1,000円になります。

(2) 税 率

1000分の4

なお、個人が一定の期日までの間に住宅用家屋を新築し、又は一定の要件（未使用など）を満たす住宅用家屋を購入した場合には、市区町村長などが発行する証明書を添付して、新築又は購入から1年以内に所有権の保存の登記を受けるものに限り、その要件に応じ、1000分の1又は1000分の1.5の税率に軽減されます（租税特別措置法第72条の2、第74条第1項、第74条の2第1項）。

(3) 税 額

(1)の課税標準額に(2)の税率を乗じて計算した額です。計算した額に100円未満の端数があるときは切り捨て、計算した額が1,000円未満であるときは1,000円とします。

5 抵当権（又は根抵当権）の設定の登記の場合

(1) 課税標準

債権金額（根抵当権の場合は極度額）です。1,000円未満の端数は切り

捨てます。金額が 1, 000 円未満の場合は, 1, 000 円になります。

(2) 税 率

1000 分の 4

個人が一定の要件を満たす住宅用家屋の購入資金の借入れのために抵当権を設定する場合などは, 税率が 1000 分の 1 に軽減されます (租税特別措置法第 75 条)。

(3) 税 額

(1) の課税標準額に (2) の税率を乗じて計算した額です。計算した額に 100 円未満の端数があるときは切り捨て, 計算した額が 1, 000 円未満の場合には, 1, 000 円になります。

☆計算例 (債権金額 (又は極度額) が 15, 000, 000 円の抵当権 (又は根抵当権) を設定する登記の場合)

【課税標準】

(債権金額又は極度額)

15, 000, 000 円

【登録免許税額】

(課税標準) (税率)

15, 000, 000 円 × 4/1000 = 60, 000 円

登録免許税額は, 60, 000 円になります。

6 抵当権 (又は根抵当権) の抹消, 所有者の住所又は氏名の変更の登記などの場合

①課税標準 登記する不動産の個数

②税 率 不動産 1 個につき 1, 000 円

なお, 同一の申請書で 20 個以上の不動産について登記の抹消をする場合は, 20, 000 円になります。

住居表示の実施に伴って住所の表示を変更する場合は, 非課税です。

☆計算例 (土地及び建物各 1 個に設定されている一つの抵当権 (又は根抵当権) を抹消する場合)

(課税標準) (税率)

【登録免許税額】 = 2 個 × 1, 000 円 = 2, 000 円

課税標準は、土地 1 個、建物 1 個の計 2 個になります。

登録免許税額は 2, 0 0 0 円になります。

7 登録免許税の納付

登録免許税を納付する場合には、原則として現金を国（税務署等）に納付し、その領収証書を登記の申請書に貼り付けて提出することになります。しかし、登録免許税の額が 3 万円以下である場合その他特別の場合には、収入印紙を申請書に貼り付けて提出することによって納付することができるものとされています。

これらの領収証書又は収入印紙を申請書に貼り付けるには、直接申請書に貼り付けしないで別葉の白紙（収入印紙貼付台紙）に貼り付けてこれを申請書とともにつづり、申請書と白紙との間に契印をしてください（収入印紙には割印や消印をしないでください。）。

収入印紙貼付台紙

