

不動産取得税

不動産取得税は、土地や家屋の購入、家屋の建築など、不動産の取得に対して課税されます。

【納める人】

土地や家屋を売買・交換・贈与・建築(新築・増築・改築)などにより取得した人

※ 土地や家屋の「取得」とは、登記の有無、有償・無償の別などを問わず、その不動産の所有権を現実に取得することをいいます。

【納める額】

$$\boxed{\text{不動産の価格(課税標準額)}} \times \boxed{\text{税率}} = \boxed{\text{税額}}$$

※ 取得された不動産の種類及び取得時期によって税率が異なります。下記の表をご参照ください。

(1) 税率

区 分	不動産の種類		
	土 地	家 屋	
		住 宅	住宅以外
平成20年4月1日以後の取得	3%	3%	4%

(2) 不動産の価格

総務大臣が定めた固定資産評価基準により評価し、決定された価格(固定資産評価額)で、原則として市町の固定資産課税台帳に登録されている価格をいいます。

- ・ 新築住宅等の建物を建築した場合は、取得時の固定資産課税台帳に価格が登録されていないため、調査の上、固定資産評価基準により評価した価格となります。なお、固定資産税における価格は、翌年1月1日時点の価格であるため、取得時の価格とは異なります。
- ・ 農地法第5条の宅地転用許可を受けた農地を取得した場合は、市町の固定資産課税台帳に登録された価格に関わらず、状況の類似する近隣の宅地の価格を基準に決定します。
- ・ 宅地等(宅地及び宅地評価された土地)については、その取得が令和9年3月31日までに行われた場合には、固定資産課税台帳価格の2分の1が課税標準額となります。

【免税点・非課税】

(1) 免税点

取得した不動産の価格が次の金額に満たない場合には、不動産取得税は課税されません。

- ・ 土地 10万円
- ・ 家屋 $\left\{ \begin{array}{l} \text{新築・増築・改築} \quad \dots\dots\dots 23\text{万円} \\ \text{売買・交換・贈与など} \quad \dots\dots\dots 12\text{万円} \end{array} \right.$

(2) 非課税

次のような不動産の取得については、不動産取得税は課税されません。

- ・ 相続による不動産の取得
- ・ 法人の合併又は一定の要件を満たす分割による不動産の取得
- ・ 宗教法人・学校法人等がその本来の事業の用に供するための不動産の取得
- ・ 公共の用に供する道路などのための土地の取得

不動産の取得理由や用途によっては、申請が必要なものもありますので、詳しい手続については、管轄の県総合(県税)事務所へお問合せください。

【軽減措置】

次の要件を満たす住宅や住宅用土地を取得した場合は、税が軽減されます。

(1) 住宅を取得したとき

次の要件に該当する場合、住宅の価格から一定額が控除されます。

$$\boxed{\text{(住宅の価格 - 控除額)}} \times \boxed{3\% \text{ (税率)}} = \boxed{\text{税額}}$$

区分	申告	要件	控除額(一戸につき)										
住宅の新築・増築・改築 <small>(新築未使用住宅の購入を含む。)</small>	不要	床面積が50㎡(アパート等の一戸建て以外の貸家賃貸用の共同住宅については40㎡)以上240㎡以下であること(増築の場合は増築後の床面積、共同住宅の場合は一区画の床面積) ※この要件を満たす住宅を「特例適用住宅」といいます。	1,200万円 <small>(価格が1,200万円未満である場合はその額)</small>										
		上記のうち、平成21年6月4日から令和8年3月31日までに取得した認定長期優良住宅の新築の場合	1,300万円										
中古住宅の取得	要	次の①～③のすべての要件に該当すること。 ※これらの要件を満たす住宅を「耐震基準適合既存住宅」といいます。 ① 取得した者がその住宅を自己の居住の用に供すること ② 床面積が50㎡以上240㎡以下であること ③ 次のいずれかの要件に該当すること(平成17年4月1日以後に取得した場合) ア 昭和57年1月1日以後に新築されたもの イ 昭和56年12月31日以前に新築されたもので、建築士等が行う耐震診断によって新耐震基準に適合していることの証明がされたもの(なお、証明に係る調査が住宅の取得日前2年以内に終了していることが必要です。) なお、平成26年4月1日以後に取得した中古住宅で、上記③イの新耐震基準に満たない住宅を、個人が取得後6か月以内に耐震改修を行い、その証明を受け、かつ自己の居住の用に供した場合には減額措置があります。 また、平成27年4月1日～令和7年3月31日までの間に、宅地建物取引業者が新築後10年以上経過した中古住宅を取得し、取得日から2年以内に一定の改修工事を行い、かつ、個人に譲渡した場合(自己居住用に限る。)にも減額措置があります。	新築された時期に応じ家屋の価格から次の額が控除されます。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>新築時期</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>昭和56年7月1日～昭和60年6月30日</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td>昭和60年7月1日～平成元年3月31日</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>平成元年4月1日～平成9年3月31日</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>平成9年4月1日以後</td> <td>1,200万円</td> </tr> </tbody> </table> ※昭和56年6月30日以前に新築された住宅につきましては、管轄の県総合(県税)事務所にお問い合わせください。	新築時期	控除額	昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円	昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円	平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円	平成9年4月1日以後	1,200万円
		新築時期	控除額										
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420万円												
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円												
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円												
平成9年4月1日以後	1,200万円												

県税豆知識 その2

土地や建物などにかかる税金

土地や建物などにかかる税金には、次のようなものがあります。

区分	取得したとき	所有しているとき	譲渡したとき
国 税	相続税 贈与税 消費税 登録免許税	地価税 (当分の間、課税されない)	所得税
県 税	不動産取得税 地方消費税		県民税
市町村税	特別土地保有税 (当分の間、課税されない)	固定資産税 都市計画税 特別土地保有税 (当分の間、課税されない) 事業所税	市町村民税

※ 消費税及び地方消費税については土地には課税されません。

※ このほか、売買契約書、請負契約書を作成したときは、印紙税(国税)が課税されます。

(2) 住宅用土地を取得したとき

次の①～⑥のいずれかの要件に該当する場合、土地の税額から一定額が減額されます。(軽減を受けるには、土地の上にある住宅が特例適用住宅であることが必要です。)

$$\text{土地の価格〔宅地の場合は2分の1(注1)〕} \times 3\% (\text{税率}) - \text{軽減される額} = \text{税額}$$

区分	申告	要件	軽減される額					
新築住宅用土地の取得	要	① 土地を取得した日から3年(注2)以内にその土地の上に特例適用住宅が新築された場合で、次のいずれかに該当するとき ア 土地の取得者がその土地を特例適用住宅の新築時まで引き続き所有しているとき イ 土地の取得者からその土地を取得した方が特例適用住宅を新築したとき	次のア・イのいずれか高い方の金額を税額から減額 ア 45,000円 イ <table border="1" style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding: 2px;">土地1㎡ 当たりの 価格 (注1)</td> <td style="padding: 2px;">×</td> <td style="padding: 2px;">住宅の 床面積 の2倍 (注3)</td> <td style="padding: 2px;">×</td> <td style="padding: 2px;">3% (税率)</td> </tr> </table>	土地1㎡ 当たりの 価格 (注1)	×	住宅の 床面積 の2倍 (注3)	×	3% (税率)
		土地1㎡ 当たりの 価格 (注1)		×	住宅の 床面積 の2倍 (注3)	×	3% (税率)	
② 土地の取得者が、その土地を取得した日前1年以内にその土地の上に特例適用住宅を新築していた場合 ③ 新築未使用特例適用住宅とその敷地を、新築後1年以内に取得した場合 ④ 自己居住用の新築未使用特例適用住宅を、土地の取得日の前後1年以内に取得した場合								
中古住宅用土地の取得	要	⑤ 土地の取得者が、その土地を取得した日から1年以内にその土地の上にある自己居住用の耐震基準適合既存住宅(新築後未使用で1年超過した住宅を含む)を取得した場合						
		⑥ 土地の取得者が、その土地を取得した日前1年以内にその土地の上にある自己居住用の耐震基準適合既存住宅(新築後未使用で1年超過した住宅を含む)を取得していた場合 なお、新耐震基準に満たない中古住宅を個人が取得後6ヶ月以内に耐震改修を行い、その証明を受け、かつ、自己の居住の用に供した場合における、当該中古住宅の敷地(平成30年4月1日以後に取得したものに限る。)についても軽減措置があります。 また、宅地建物取引業者が中古住宅を取得し、取得日から2年以内に一定の改修工事を行い、かつ、個人に譲渡した場合(自己居住用に限る。)における、当該中古住宅の敷地(平成30年4月1日～令和7年3月31日までの間に取得したものに限る。)についても軽減措置があります。						

(注1) 令和9年3月31日までに取得した宅地の場合、土地の価格は2分の1になります。

(注2) 平成16年4月1日から令和8年3月31日までの土地の取得で、新築される特例適用住宅が100戸以上の共同住宅等で土地の取得から3年以内に新築されることが困難な場合には4年となることがあります。

(注3) 一戸あたり200㎡が限度

(3) その他の軽減

公共事業のために収用された不動産の代わりとなる不動産を取得した場合、一定額が軽減されます。

取得時期	申告	適用される場合	軽減の内容
収用後	要	所有する不動産を公共事業のために収用され、その後2年以内に代わりとなる不動産を取得した場合	取得した不動産の価格から、収用された不動産の固定資産課税台帳価格が控除されます。
収用前		代わりとなる不動産を先に取得し、その後2年以内に、所有する他の不動産を公共事業のために収用された場合	取得した不動産の税額のうち、収用された不動産の固定資産課税台帳価格に税率を乗じて得た額が減額されます。

【減免】

次のいずれかの要件に該当する不動産を取得した場合、一定額が減免されます。

(納期限の7日前までに申請が必要です。)

区分	適用される場合	減免の内容
被災不動産関係	天災その他の災害により滅失又は損壊した不動産と同一用途に供する不動産を、災害を受けた日から3年以内に取得した場合	新たに取得した不動産の税額のうち、被災不動産の固定資産課税台帳価格に税率を乗じて得た額が減免されます。
公共の用に供する不動産関係	公民館の用に供する不動産、又は町会等公共的な団体が専ら公共の用に供する不動産を取得した場合	当該取得に対して課税される不動産取得税相当額が減免されます。

【申告と納税】

- **申告** 不動産を取得した日から60日以内に申告します。
ただし、令和5年4月1日以降に取得した不動産について、60日以内に不動産登記の申請をした場合は、申告は不要です
- **納税** 県から送られる納税通知書に定められた期限までに納めます。

【納税の猶予】

次のような場合には、申告により納税が猶予されます。

要 件	猶予期間
土地を取得した日から3年以内に、その土地の上に特例適用住宅が新築される予定がある場合	3年以内
土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある耐震基準適合既存住宅を取得する予定がある場合	1年以内
土地を取得した日から1年以内に、その土地の上にある耐震基準不適合住宅を取得し、住宅取得から6ヶ月以内に耐震改修工事を行う予定がある場合	1年6ヶ月以内
土地を取得した日前1年の期間内に、その土地の上にある耐震基準不適合住宅を取得しており、住宅取得から6ヶ月以内に耐震改修工事を行う予定がある場合	6ヶ月以内