

# 不動産取得税

不動産（土地・家屋）を取得したときにかかる税金です。

## ★ 納める人 ★

土地や家屋を売買・交換・贈与などにより取得した人、家屋を新築や増改築により取得した人です。

なお、土地や家屋を取得した際に登記していない場合も課税されます。



## ★ 納める額 ★

$$\boxed{\text{課税標準額（不動産の価格）}} \times \boxed{\text{税 率（\%）}} = \boxed{\text{税 額（円）}}$$

● 不動産の価格とは…

※下記の表によります。

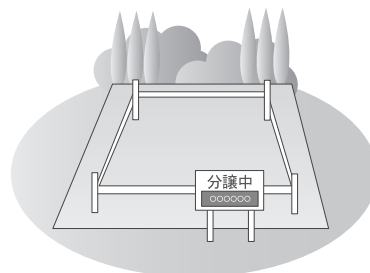
不動産の価格とは実際の購入価格や建築工事費ではなく、次の価格をいいます。

- (1) 家屋の新築、増改築の場合は、総務大臣が定める固定資産評価基準に基づき評価して決定した価格となります。
- (2) 土地や家屋を売買・交換・贈与などにより取得した場合は、原則として市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格となります。

ただし、令和9年3月31日までに宅地や宅地並に評価することとされている土地を取得した場合は、本来の価格の1/2とします。

● 税 率

| 取 得 日               | 土地 | 家 屋 |      |
|---------------------|----|-----|------|
|                     |    | 住 宅 | 住宅以外 |
| H20. 4. 1～R9. 3. 31 | 3% | 3%  | 4%   |



## ★ 免 税 点 ★

取得した不動産の課税標準額（不動産の価格）が次の額に満たない場合は課税されません。

|             |    |                       |
|-------------|----|-----------------------|
| 土地……………10万円 | 家屋 | 新築、増改築のとき……………23万円    |
|             |    | 売買・交換・贈与等のとき……………12万円 |

## ★ 申告と納税 ★

### 申 告

不動産の取得について登記した場合は原則申告は不要ですが、その他の方は不動産を取得した日から60日以内に「不動産取得税土地家屋申告書」を不動産の所在地を管轄する県民局税務部に提出してください。

### 納 税

取得した不動産の所在地を管轄する県民局税務部から税額や納期限等を記載した納税通知書を送付しますので、納期限までに納めてください。

不動産取得税の納税には、eL-QR による電子納税がご利用いただけます。

## ★ 軽減制度 ★

住宅や宅地を取得した場合や公共事業により代わりの土地や家屋を取得した場合などは、申請を行えば軽減を受けられることがあります。

詳しくは、不動産の所在地を管轄する県民局税務部にお尋ねください。

# 不動産取得税

## ★ 住宅用不動産を取得した場合の軽減措置について ★

次の要件を満たす住宅や宅地を取得した場合、不動産取得税が軽減されます。

### 住 宅

(住宅の価格－控除額) × 3% = 税額

|            | 対象・要件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 価格から控除される額                                                                                                                                                              |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 特例適用住宅     | <p>建築又は購入(新築未使用のものに限る。)に係るもので床面積(既存の住宅部分を含む。*)が50㎡(集合型の貸家住宅*<sup>2</sup>は40㎡)以上240㎡以下のもの。一定のサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅*<sup>2</sup>は30㎡以上180㎡以下(令和5年4月1日以降の新築は30㎡以上160㎡以下)のもの。</p> <p>(1) 新築住宅(業者等から購入したものも含む。)</p> <p>(2) 増改築した住宅</p> <p>(3) 認定長期優良住宅</p> <p>(1)のうち長期優良住宅の普及の促進に関する法律第10条第2号に規定する認定長期優良住宅に該当するものであり、平成21年6月4日から令和8年3月31日までの間に取得するもの</p> | <p>(1)及び(2)は1,200万円</p> <p>(3)は1,300万円</p> <p>(共同住宅等の場合は、一戸ごとの価格から控除します。)</p>                                                                                           |
| 耐震基準適合既存住宅 | <p>購入等に係るもので床面積(住宅用附属家を含む。*)50㎡以上240㎡以下の中古住宅で次のすべての要件を満たすもの。</p> <p>① 取得した個人が自己の居住の用に供するもの</p> <p>② 登記上の新築年月日が昭和57年1月1日以降のもの</p> <p>※ なお、②の要件を満たさないものであっても、取得日の前2年以内に、昭和56年に導入された新耐震基準に適合していることが建築士などにより証明されているものは、控除の対象となる住宅と認められることになります。</p>                                                                                                    | <p>新築年月日が・・・</p> <p>昭和56年7月1日～ 420万円</p> <p>昭和60年7月1日～ 450万円</p> <p>平成元年4月1日～ 1,000万円</p> <p>平成9年4月1日～ 1,200万円</p> <p>注：昭和56年12月31日以前に新築されたものは②※の要件に該当しなければ控除されません。</p> |

\* 1 床面積には、母屋と附属家屋との関係にある離れ、物置及び車庫などの住宅用附属家に係るものも含まれます。また、この計算を行う際は、特例適用住宅の場合は母屋と名義が同一でないものも含めることになります。

\* 2 集合型の貸家住宅などの共同住宅等の床面積は、居住用に独立して区画された部分の面積(共用部分がある場合は、独立して区画された部分の床面積に応じて共用部分の面積を按分します。)により計算します。

(住宅の価格 × 3%) - 減額される額 = 減額後の税額

|             | 対象・要件                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 税額から減額される額                                                                                                                                                     |
|-------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 耐震基準不適合既存住宅 | <p>平成26年4月1日以降の購入等に係るもので、上欄「耐震基準適合既存住宅」のうち②※の要件に該当しないもので、次のすべての要件を取得後6月以内に満たすもの。</p> <p>① 取得した住宅について、耐震改修を行うこと</p> <p>② 建築士などから昭和56年に導入された新耐震基準に適合している旨の証明を受けること</p> <p>③ 耐震改修後に、取得した個人が自己の居住の用に供すること</p> <p>※なお、新型コロナウイルス感染症及びそのまん延防止のため、6月以内に居住できないときは期限を延長する制度があります。ただし、令和4年3月31日までに居住した場合に限ります。</p> | <p>新築年月日が・・・</p> <p>昭和29年7月1日～ 30,000円</p> <p>昭和39年1月1日～ 45,000円</p> <p>昭和48年1月1日～ 69,000円</p> <p>昭和51年1月1日～ 105,000円</p> <p>昭和56年7月1日～昭和60年6月30日 126,000円</p> |

# 不動産取得税

## 住宅用土地

$$(\text{土地の価格}^{*1} \times 3\%) - \text{減額される額} = \text{減額後の税額}$$

|            | 要件                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 税額から減額される額                                                                                                                |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 新築住宅用土地の取得 | <p>◎住宅を新築する場合<br/>※25ページの要件に該当する特例適用住宅を新築する場合に限ります。</p> <p>(1) 土地を取得した日から3年以内<sup>*2</sup>に、その土地の上に住宅を新築した場合</p> <div data-bbox="659 629 1038 763"> <p>土地取得 → 3年以内 → 新築<br/>(注)の場合は建築主に注意</p> </div> <p>(注) 土地を譲渡した場合、当該土地を最初に譲り受けた人が当該土地に住宅を新築した場合は土地を譲り渡した人も軽減の対象となります。</p> <p>(2) 住宅を新築した人が1年以内にその敷地を取得した場合</p> <div data-bbox="675 981 1015 1111"> <p>新築 → 1年以内 → 土地取得<br/>土地と住宅の取得者が同じ</p> </div> | <p>次のa、bのうちいずれか大きい額が減額されます。</p> <p>a. 45,000円</p> <p>b. 土地1㎡当たりの価格<sup>*1</sup> × (住宅の床面積 × 2) × 3%<br/>↓<br/>200㎡が限度</p> |
|            | <p>◎業者等から新築住宅を取得する場合<br/>(いわゆる土地付建売住宅が含まれます。)</p> <p>※25ページの要件に該当する特例適用住宅を取得する場合に限ります。</p> <p>業者等が住宅を新築してから1年以内に当該未使用の住宅とその敷地を取得した場合</p> <div data-bbox="628 1417 999 1547"> <p>新築 → 1年以内 → 土地・住宅取得<br/>土地と住宅の取得者が同じ</p> </div> <p>(注) 自ら居住するため、業者等が住宅を新築してから1年経過後の住宅と敷地を取得した場合（同時又は土地の取得前後1年以内）は、軽減の対象となります。</p>                                                                                      |                                                                                                                           |
|            | <p>耐震基準適合既存住宅用土地及び耐震基準不適合既存住宅用土地<sup>*3</sup>の取得</p> <p>土地を取得した人が自ら居住するために、その土地の上にある中古住宅（※25ページの要件に該当する耐震基準適合既存住宅及び耐震基準不適合既存住宅<sup>*3</sup>）を取得した場合（同時又は土地の取得前後1年以内）</p>                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                           |

\*1 令和9年3月31日までに宅地や宅地並に評価することとされている土地を取得した場合は、本来の価格の1/2とします。

\*2 令和8年3月31日までに土地を取得した場合は3年以内ですが、本来は2年以内に新築することが条件です。（一定のサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅の場合は2年）

\*3 平成30年4月1日以後の取得から適用されます。

# 不動産取得税

## 〈税額計算の具体例〉

(注) 設例の「価格」は、実際の取引価格ではなく、24ページの「不動産の価格」です。

### 住宅を新築したとき

例：私は、令和6年4月10日に、床面積150㎡の1戸建て住宅(1,400万円)を新築しました。そして5月16日に登記しました。不動産取得税はいくらでしょうか？

- 25ページの特例適用住宅「(1)新築住宅」に該当するので、価格から一定の額が控除されます。

|                   |     |    |           |
|-------------------|-----|----|-----------|
| 価格                | 控除額 | 税率 | 税額        |
| (1,400万円－1,200万円) | ×   | 3% | = 60,000円 |

### 住宅用の土地を取得したとき

例：私は、令和6年4月2日に、宅地250㎡(1,200万円)を買い、5月9日に登記しました。また、不動産取得税も納めてあります。令和6年9月10日にその土地の上に住宅(床面積150㎡ 価格1,400万円)を新築しましたが、この土地の不動産取得税は返ってきますか？

- 26ページの住宅を新築する場合(1)に該当するので、土地の税額が減額されます。

・既に納めてある土地の税金

土地の価格      税率      税額

$$1,200万円 \times \frac{1}{2} \times 3\% = 180,000円 \text{ (土地の価格は } \frac{1}{2} \text{ として計算します。)}$$

・住宅用土地を取得したときの減額

土地1㎡当りの価格      住宅の床面積の2倍      減額される額

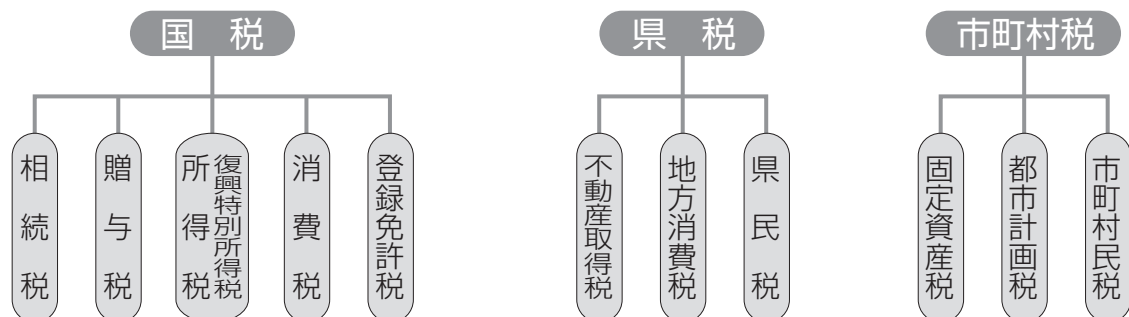
$$\frac{1,200万円 \times \frac{1}{2}}{250㎡} \times (200㎡) \times 3\% = 144,000円$$

返ってくる額は、  
144,000円となります。

(150㎡×2=300㎡ になりますが、  
200㎡が限度です。)

(45,000円より高いので  
144,000円が減額され  
る額となります。)

## 不動産に関する税金



| どの<br>ような<br>場合<br>に<br>どの<br>税が<br>かか<br>る<br>の<br>か | 取得した場合                               | 登記した場合 | 所有(保有)している場合   | 譲渡・賃貸等した場合                     |
|-------------------------------------------------------|--------------------------------------|--------|----------------|--------------------------------|
|                                                       | 不動産取得税<br>相続税<br>贈与税<br>消費税<br>地方消費税 | 登録免許税  | 固定資産税<br>都市計画税 | 所得税<br>復興特別所得税<br>県民税<br>市町村民税 |