

# 不動産取得税

不動産（土地・家屋）の取得という行為に担税力が存在するとして、課されるものです。

## 納める人（法第73条の2）

土地や家屋を売買、贈与、交換、建築（新築、増築、改築）などにより取得した人です。

### ◇非課税（法第73条の3～73条の7）

次のような場合等の不動産の取得には、課税されません。

- ① 宗教法人が専らその本来の用に供する境内建物及び境内地
- ② 学校法人等がその設置する学校において直接保育又は教育の用に供する不動産
- ③ 相続による取得
- ④ 法人の合併又は法人の政令で定める分割による取得
- ⑤ 土地改良法による土地改良事業の施行に伴う換地の取得又は同法による農用地の交換分合による土地の取得
- ⑥ 土地区画整理法による土地区画整理事業の施行に伴う換地の取得
- ⑦ 墓地又は公共の用に供する道路等の用に供する土地の取得
- ⑧ 特定の者（社会福祉法人や医療法人など）が特定の使用目的（社会福祉事業の用など）の用に供するために取得した不動産（老人ホーム、グループホームなど）

## 納める額

### ◇税額の計算方法

$$\left( \begin{array}{l} \text{評価額又は固定資産} \\ \text{課税台帳の登録価格} \end{array} - \text{特別控除額} \right) \times \text{税率} - \begin{array}{l} \text{減額適用により} \\ \text{減額される額} \end{array} = \text{税額}$$

← (課税標準となるべき額) →

### ◇課税標準（法第73条の13）

取得した時の不動産の価格

### ◇税率（法第73条の15、法附則第11条の2、条例第45条、条例附則第31項）

4%（平成18年4月1日から令和6年3月31日までの間の住宅及び土地の取得については3%）

### ◇不動産の価格の決め方（法第73条の21）

土地・家屋の売買・贈与・交換などによる取得……………市・町の固定資産課税台帳に登録されている価格

家屋の新築・増築・改築による取得  
土地造成又は地目の変更がある土地の取得 } ……固定資産評価基準により評価した価格

# 課税標準の特例・税の減額

(法第73条の14、73条の24、73条の27の3、法附則第11条)

番号	区分	要件	控除の額等														
1	新築、増・改築	床面積（増・改築の場合は、増・改築後の全体面積）50㎡（40㎡）以上240㎡以下 ※（ ）内は戸建以外の貸家住宅の場合	住宅の価格から1戸につき最高1,200万円が控除されます。														
	又は新築未使用住宅（建売住宅・マンション等）の購入	次の1、2の全てに該当するもの 1 上記床面積の要件を満たし、新築であるもの 2 長期優良住宅の普及の促進に関する法律の規定により行政庁の認定を受けたもの	住宅の価格から1戸につき最高1,300万円が控除されます。														
2	耐震基準適合 既存住宅の取得	次の1、2、3の全てに該当するもの 1 床面積……50㎡以上240㎡以下 2 取得者が自己の居住の用に供すること 3 昭和56年新耐震基準に適合すること（次のいずれかに該当すること） ア 登記簿上の新築年月日がS57.1.1以降であること イ 登記簿上の新築年月日がS56.12.31以前の場合は、建築士等によりS56年の新耐震基準に適合していることが取得前に証明された住宅	取得した耐震基準適合既存住宅の新築された時期により、住宅の価格から1戸につき次の額が控除されます。 <table border="1"> <thead> <tr> <th>新築された時期</th> <th>控除される額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>S48.1.1～S50.12.31</td> <td>230万円</td> </tr> <tr> <td>S51.1.1～S56.6.30</td> <td>350万円</td> </tr> <tr> <td>S56.7.1～S60.6.30</td> <td>420万円</td> </tr> <tr> <td>S60.7.1～H元.3.31</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>H元.4.1～H9.3.31</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>H9.4.1以降</td> <td>1,200万円</td> </tr> </tbody> </table>	新築された時期	控除される額	S48.1.1～S50.12.31	230万円	S51.1.1～S56.6.30	350万円	S56.7.1～S60.6.30	420万円	S60.7.1～H元.3.31	450万円	H元.4.1～H9.3.31	1,000万円	H9.4.1以降	1,200万円
新築された時期	控除される額																
S48.1.1～S50.12.31	230万円																
S51.1.1～S56.6.30	350万円																
S56.7.1～S60.6.30	420万円																
S60.7.1～H元.3.31	450万円																
H元.4.1～H9.3.31	1,000万円																
H9.4.1以降	1,200万円																
3	新築住宅用土地 住宅が価格控除の要件に該当していること	次のいずれかに該当するもの 1 土地を取得した日から3年以内に住宅が新築された場合 ※ 2 土地取得者が土地を取得した日前1年以内に住宅を新築していた場合 3 土地付新築未使用住宅を新築後1年以内に取得した場合 4 土地付新築未使用住宅を取得し、自己の居住の用に供する場合 ※土地取得者が、その土地を継続して所有している場合、又は住宅の新築がその土地の取得者から土地を取得した者により行われる場合であること。	取得した土地の税額から、次のいずれか高い方の額が減額されます。 ① 45,000円 ② $\left[ \begin{array}{l} \text{土地の1㎡} \\ \text{当たりの固} \\ \text{定資産課税} \\ \text{台帳の登録} \\ \text{価格※} \end{array} \right] \times \left[ \begin{array}{l} \text{住宅の} \\ \text{床面積} \times 2 \\ \text{(最高200㎡)} \end{array} \right] \times 3/100$														
	耐震基準適合 既存住宅用土地 住宅が価格控除の要件に該当していること	次のいずれかに該当するもの 1 土地取得者が土地を取得した日から1年以内に住宅を取得した場合 2 土地取得者が土地を取得した日前1年以内に住宅を取得していた場合	※ 取得した土地が宅地及び宅地比準土地である場合については、欄外（注）①の課税標準の特例を行った後の価格														
4	公共事業のため不動産を譲渡した者が、それに代わるものと認められる土地・家屋を譲渡後2年以内に取得した場合		取得した土地・家屋の価格から、譲渡した土地・家屋の固定資産課税台帳の登録価格等が控除されます。														
5	不動産を取得した者が、その取得から1年以内に公共事業のため、他の不動産を譲渡し、その不動産の取得が譲渡した不動産に代わるものと認められる場合		取得した土地・家屋の税額から、譲渡した土地・家屋の固定資産課税台帳の登録価格等に税率を乗じた額が減額されます。														

- (注) ①宅地及び宅地比準土地の取得が平成18年1月1日から令和6年3月31日までに  
行われた場合については、課税標準が価格の1/2となります。
- ②これらの特例・減額の適用を受けるためには、事実を証する書類を添えて特例・  
減額適用の申告書（不動産の取得申告書と同一用紙）を不動産の取得の日から原  
則として60日以内（1から3までに限る。）に県税事務所に提出しなければなり  
ません。
- ③個人が耐震基準不適合住宅を取得した日から6月以内に耐震改修を行い、耐震基  
準に適合することにつき総務省令で定めるところの証明を受け、かつ、当該住宅  
をその者の居住の用に供したときは、一定額が減額されます。

### ◇条例減免等

県税条例に基づき、次の場合には軽減を受けられる場合があります。これらの減免申請  
は、必要書類を添えた申請書を納期限の5日前までに県税事務所に提出しなければなり  
ません。

- (1) 災害により滅失又は損壊した不動産に代わる不動産を取得した場合
- (2) 取得した不動産がその取得の直後に災害により滅失又は損壊した場合
- (3) 特定非営利活動法人（NPO 法人）が、特定非営利活動に係る事業の用に専ら供する不  
動産を、法人設立後1年以内に無償で譲渡を受けた場合
- (4) 自治会集会場（公民館）の用に供する不動産を取得した場合
- (5) 土地区画整理事業の施行に伴い代替家屋を取得した場合 など

また、取り壊すことを条件とした家屋の取得（取得後使用することなく直ちに取り壊し  
た場合に限る。）についても、課税されない場合があります。

### ◇免税点（法第73条の15の2）

課税標準となるべき額が免税点に満たないときは、課税されません。

区 分		免税点
土地の取得		10万円未満
家屋の取得 (1戸につき)	新築・増築・改築	23万円未満
	売買・交換・贈与など	12万円未満

### ◇徴収の猶予（法第73条の25、73条の27の3、73条の27の4、法附則第12条）

次のような場合には、申告により不動産を取得した日から一定期間徴収が猶予されます。

土地を取得した者が、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を新築する場合	猶予期間……………3年以内
土地を取得した者が、取得した日から1年以内に、その土 地の上にある既存住宅を取得する場合	猶予期間……………1年以内
不動産を取得した者が、その取得から1年以内に公共事業 のため、他の不動産を譲渡し、その不動産の取得が譲渡し た不動産に代わるものと認められる場合	猶予期間……………1年以内

譲渡担保財産設定の日から2年以内に担保権者から設定者に、その譲渡担保財産が移転される時	猶予期間……………2年以内
生前に農地等の一括贈与を受けた場合	猶予期間……………贈与によって取得した日から原則として贈与者又は受贈者が死亡する日まで

## 申告と納税 (法第73条の17、73条の18、条例第46条、47条)

### 申告

不動産を取得した場合には、取得の日から60日以内に不動産取得申告書を不動産所在地の市・町を經由して、県税事務所に提出しなければなりません。

(ただし、当該不動産の登記を行った場合は、取得についての申告は必要ありません。)

### 納税

県税事務所から納税者に納税通知書を送付し、これにより税を納付します。

### 納期

納税通知書に定める日です。