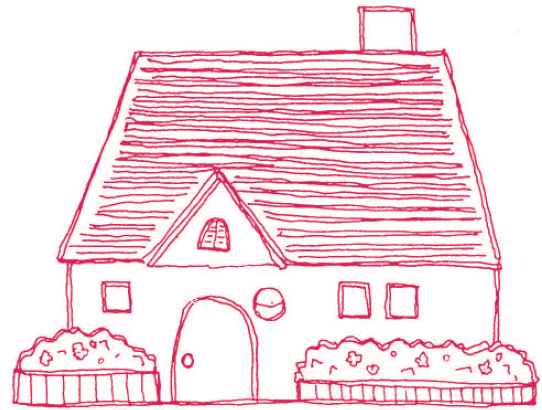


県税のしおりNo.5

不動産取得税



不動産取得税とは

不動産（土地や家屋）を売買、贈与、交換、新築、増改築などで取得した人に納めていただく税金です。

不動産の取得

不動産の所有権を取得することをいいます。取得の形態（売買、贈与、交換など）、また取得が有償であるか無償であるかは問いません。

納める額

取得の時期 取得不動産	平成15年4月1日から 平成18年3月31日までの取得	平成18年4月1日から 平成20年3月31日までの取得	平成20年4月1日から 令和3年3月31日までの取得
住 宅	価格の3パーセント	価格の3パーセント	価格の3パーセント
住宅以外の家屋		価格の3.5パーセント	価格の4パーセント
土 地		価格の3パーセント	価格の3パーセント

価格の決め方

不動産の価格とは、実際の売買契約額や建築工事代金などの価格に関係なく市町村の固定資産課税台帳に登録されている価格をいいます。ただし、令和3年3月31日までに取得した宅地や宅地比準土地は、登録価格の $\frac{1}{2}$ とします。また、家屋を新築した場合など固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合には、県または市町村が調査して価格を決定します。

※家屋評価のため、県税事務所または市役所・町村役場の職員が調査にお伺いします。より適正な評価を行うため、工事契約書、見積書、設計図等の資料の提出にご協力をお願いします。

不動産取得税の軽減 1

住宅や住宅用土地を取得した場合には、次のような軽減措置があります。

※取得した日から60日以内に申告書の提出が必要です。

	要件	軽減の内容	申告に必要な書類									
住宅の軽減	<p>●新築・増築・建売住宅 次の条件を満たす住宅（以下「特例適用住宅」という。） 床面積（増築の場合は増築後の総床面積）が50㎡以上（戸建以外の貸家住宅は40㎡以上）240㎡以下</p>	<p>1戸につき1,200万円を住宅の価格から控除</p> <p>※「認定長期優良住宅」を令和2年3月31日までに取得した場合には1,300万円（「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の施行日（平成21年6月4日）からの適用となります。）</p>	<p>①住宅・住宅用土地に係る不動産取得税申告書 ②（建売住宅の場合）住宅用家屋証明書の写し、または前所有者（宅建業者等）の新築未使用であることの申立書 ③（戸建以外の貸家住宅で40㎡以上50㎡未満の場合）賃貸契約書の写し、または貸家の用に供されることを証明できる書類</p>									
	<p>●中古住宅 次の3つの条件を満たす住宅（以下「耐震基準適合既存住宅」という。） ①自己の居住の用に供する ②床面積が50㎡以上240㎡以下 ③次の要件のいずれかに該当すること （ア）昭和57年1月1日以後に新築されたもの （イ）昭和56年以前に新築された住宅で、新耐震基準（昭和56年6月施行）に適合していることが建築士等から証明されたもの（取得日前2年以内に証明に係る調査が終了したものに限り。）</p> <p>※耐震基準適合既存住宅以外の中古住宅を取得し、取得した日から6月以内に、耐震改修を行い、新耐震基準に適合していることが建築士等から証明された場合の軽減措置については、県税事務所にお問い合わせください。</p>	<p>1戸につき一定の額を住宅の価格から控除</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>新築された日</th> <th>控除額</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>H9.4.1以降</td> <td>1,200万円</td> </tr> <tr> <td>H元4.1~H9.3.31</td> <td>1,000万円</td> </tr> <tr> <td>S60.7.1~H元3.31</td> <td>450万円</td> </tr> <tr> <td>S56.7.1~S60.6.30</td> <td>420万円</td> </tr> </tbody> </table>	新築された日	控除額	H9.4.1以降	1,200万円	H元4.1~H9.3.31	1,000万円	S60.7.1~H元3.31	450万円	S56.7.1~S60.6.30	420万円
新築された日	控除額											
H9.4.1以降	1,200万円											
H元4.1~H9.3.31	1,000万円											
S60.7.1~H元3.31	450万円											
S56.7.1~S60.6.30	420万円											

	要件	軽減の内容	申告に必要な書類
土地の軽減	<p>●次のいずれかに該当する住宅用土地</p> <p>①土地を取得して2年以内（注）に「特例適用住宅」が新築されたとき</p> <p>②「特例適用住宅」を新築して1年以内に土地を取得したとき</p> <p>③新築後1年以内に未使用の「特例適用住宅」と土地を取得したとき</p> <p>④土地を取得して1年以内に「耐震基準適合既存住宅」または新築後1年超の自己居住の未使用の「特例適用住宅」を取得したとき</p> <p>⑤「耐震基準適合既存住宅」または新築後1年超の自己居住の未使用の「特例適用住宅」を取得して1年以内に土地を取得したとき</p> <p>（注）平成11年4月1日から令和2年3月31日までに土地を取得した場合は3年以内（平成16年4月1日以後の取得で100戸以上の共同住宅用土地の場合は4年以内）</p> <p>※ 中古住宅の軽減措置が適用される耐震基準不適合既存住宅を取得した場合の土地の軽減措置（平成30年4月1日以降に取得した土地に限る。）については、県税事務所にお問い合わせ下さい。</p>	<p>住宅用土地に係る税額から45,000円を減額</p> <p>※土地の価格等により、45,000円を超える場合もあります。</p> <p>※土地を取得した後に左の要件に該当することが見込まれるときは、徴収猶予の申請をすることができます。</p>	<p>①住宅・住宅用土地に係る不動産取得税申告書</p> <p>②建物の登記簿謄本若しくは登記事項証明書又は表示登記申請書の写し</p> <p>③住宅を新築した者が異なる場合は土地の登記簿謄本又は登記事項証明書</p> <p>④（建売住宅の場合）住宅用家屋証明書の写し、または前所有者（宅建業者等）の新築未使用であることの申立書</p> <p>⑤（戸建以外の貸家住宅で40㎡以上50㎡未満の場合）賃貸契約書の写し、または貸家の用に供されることを証明できる書類</p> <p>⑥（耐震基準適合既存住宅用土地の軽減において、登記記載住所と建物所在地が異なる場合）住民票</p> <p>⑦昭和56年以前に新築された住宅である場合は、新耐震基準（昭和56年6月施行）に適合していることの証明書（建築士等による証明に係る調査が住宅の取得日前2年以内に終了したものに限り。）</p>

不動産取得税の軽減 2

次のような場合にも、申告により税が軽減されることがあります。

(1) 公共事業のため不動産を収用された人が、一定の期間内にそれに代わると認められる不動産を取得した場合

- 提出書類
- ① 不動産取得税申告書
 - ② 収用証明書又は買取り証明書（公共事業施行者等が発行）
 - ③ 建物補償契約書、土地売買契約書
 - ④ 収用された不動産の固定資産課税台帳登録価格証明書
（土地収用、建物補償契約の日の価格のわかるもの）

(2) 災害により不動産を滅失した人が、3年以内にそれに代わると認められる不動産を取得した場合

- 提出書類
- ① 不動産取得税申告書
 - ② り災証明（消防署、市役所、町村役場などが発行）
 - ③ 滅失した不動産の固定資産課税台帳登録価格証明書

非課税

次のような場合には、不動産取得税は課税されません。

- (1) 相続による不動産の取得、法人の合併などによる不動産の取得
- (2) 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
- (3) 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
- (4) 公共の用に供する道路の用に供するために不動産を取得した場合又は保安林、墓地もしくは公共の用に供する運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤とうもしくは井溝の用に供するために土地を取得した場合

免税点

取得した不動産の価格が次の場合には、不動産取得税は課税されません。

土地 10万円未満の場合

家屋 建築による取得は1戸につき23万円未満の場合

売買、贈与、交換などによる取得は1戸につき12万円未満の場合

徴収の猶予

土地を取得した人が、取得した日から2年（平成11年4月1日から令和2年3月31日までの取得は3年、ただし、平成16年4月1日以降の取得で100戸以上の共同住宅用土地の場合は4年）以内に、その土地の上に特例適用住宅を新築すると認められる場合、申告によりその土地の不動産取得税の徴収が猶予されます。

猶予期間 …… 2年（3年あるいは4年）以内

猶予金額 …… 特例適用住宅の新築により軽減される額（前頁参照）

注）徴収の猶予を受けるためには建築確認申請書等、住宅を取得することがわかる書類が必要です。

申告と納税

申告 不動産を取得した日から60日以内に申告書を提出してください。

申告書は各県税事務所および市役所・町村役場の税務課にあります。

納税 県税事務所から送付される納税通知書により、記載された納期限までに県税事務所又は金融機関等で納付してください。

くわしくは、もよりの県税事務所へお問い合わせください。

	郵便番号	所在地	電話番号
別府県税事務所	874-0840	別府市大字鶴見字下田井14-1	0977-67-8211
大分県税事務所 課税第二課	870-0021	大分市府内町3-10-1	097-506-5774
日田県税事務所	877-0004	日田市城町1-1-10	0973-22-4175
中津県税事務所	871-0024	中津市中央町1-5-16	0979-22-2920

ホームページ「くらしと県税」<http://www.pref.oita.jp/site/zei/>