

3

不動産取得税

(1) 不動産取得税の概要

不動産取得税とは、家屋の建築や、土地や家屋の購入などで不動産を取得した人に課税される税金です。

(2) 不動産取得税が課税される不動産

不動産取得税が課税される不動産とは、土地および家屋をいいます。土地とは、田、畑、宅地、山林等の土地をいい、家屋とは、住宅、店舗、工場、倉庫等の建物をいいます。

(3) 納税義務者

不動産取得税の納税義務者は、土地や家屋の取得者です（個人、法人のいずれでも納税義務者となります）。この場合の土地や家屋の取得については、有償・無償を問わず、また、売買、交換、贈与による取得か、家屋の新築による取得かも問いません。

(4) 税額計算

不動産取得税の税額は、次の算式により計算します。

$$\text{課税標準} \times \text{税率} = \text{税額}$$

(5) 課税標準

不動産取得税の課税標準は、不動産の取得時におけるその不動産の価格とされています。

① 不動産の価格

原則として、固定資産課税台帳に登録された価格とされます。

② 宅地評価の特例

平成27年3月31日までの間に行われた宅地および市街化区域農地等の宅地比準土地の取得に対しては、課税標準を土地価格の2分の1とする特例措置が講じられています。

(6) 税率

不動産取得税の標準税率は次のとおりです。

- ・土地……………3%（平成27年3月31日までの取得）
- ・家屋 住宅…3%（平成27年3月31日までの取得）
店舗・事務所等……4%

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

(7) 免税点

取得した土地や家屋の課税標準額が、次に掲げる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 建築にかかるもの……1戸につき23万円
その他のもの ……1戸につき12万円

(8) 新築住宅の取得に係る課税標準の特例

次の要件を満たす居住用住宅を新築し、または新築住宅を取得した場合には、1戸につき1,200万円（認定長期優良住宅は1,300万円）が価格から控除されます。

- ・戸建住宅の場合……床面積が50m²以上240m²以下であるもの
- ・共同住宅等の場合……独立的に区画された部分の床面積が50m²（マンション等の貸家の場合には40m²）以上240m²以下であるもの

(9) 既存住宅の取得に係る課税標準の特例

個人が、次の要件のすべてに該当する中古住宅を取得した場合、1戸につき、その既存住宅が新築されたときにおいて控除することとされていたいわゆる新築住宅に係る課税標準の特例控除額が価格から控除されます。

- ① その住宅の取得者が、自己の居住の用に供するものであること
- ② その住宅の床面積が50m²以上240m²以下であること
- ③ 次のいずれかの要件に該当していること。

イ. 昭和57年1月1日以後に新築されたもの

ロ. 上記イに該当しない住宅については、建築士等が行う耐震診断によって一定の耐震基準に適合していることが証明されたもの（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、上記の価格から控除される特例控除額は、その中古住宅の新築の時期に応じ、それぞれ次表に掲げる金額とされています。

既存住宅の新築の時期	控除額（万円）
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日	100
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日	150
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日	230
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日	350
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日	420
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000
平成9年4月1日以後	1,200

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。

(10) 新築住宅用土地を取得した場合の税額の軽減

次の要件に該当する場合は土地の税額から一定額が減額されます。

① 新築住宅用土地の取得

区分	要件
土地を住宅より先に取得した場合	(ア) 土地を取得後3年以内*にその土地の上に住宅が新築されていること（ただし、土地の取得者が住宅の新築までその土地を引続き所有している場合、または土地の取得者からその土地を取得した者が住宅を新築した場合に限る） (イ) 土地を取得した者が、土地を取得した日から3年以内*にその土地の上に住宅を新築していること
土地を住宅より後に取得した場合	(ウ) 借地して住宅を新築した者が、新築後1年以内にその土地を取得していること (エ) 新築未使用の土地付き住宅を新築後1年以内（同時取得を含む）に取得していること

*平成28年3月31日までに土地を取得した場合で、政令で定める場合には4年以内。

② 自己が居住する中古住宅用土地の取得

区分	要件
土地を住宅より先に取得した場合	土地を取得した者が、取得した日から1年以内に住宅を取得していること（同時取得を含む）
土地を住宅より後に取得した場合	借地して土地を取得した者が、取得後1年以内にその土地を取得していること

③ 減額される額

次のイ、ロのいずれが多いほうの金額が税額から軽減されます。

イ. 45,000円

ロ. 土地1m²あたりの価格*×住宅の床面積の2倍（1戸あたり200m²が限度）×3%

*平成27年3月31日までに土地を取得した場合は、価格を2分の1にした後の額から1m²あたりの価格を計算します。

(11) 軽減を受けるための手続き

① 軽減を受けるための手続き

上記の軽減を受けるためには、住宅や住宅用地を取得した日から原則として60日以内に、「不動産取得税課税標準の特例適用申告書（家屋）」「不動産取得税減額適用申告書（土地）」を、所定の書類（すべて写しで可）を添えて、土地、家屋の所在地を所管する都道府県税事務所等に提出することが必要です。

② 徴収猶予を受けるための手続き

土地を先に取得した人等が、その土地を取得してから新築の場合は3年（一定の場合は4年）以内に住宅を新築する、もしくは中古の場合は1年以内にその土地上の中古住宅を取得する、予定の場合は「不動産取得税減額予定の申告書」を提出することにより土地の取得に係る不動産取得税の徴収を猶予してもらうことができます。

最終的に、期限内に住宅を取得した場合に、軽減された税額をその時点で納付すれば良いこととなります。

本資料は、平成26年4月1日現在の法令に基づいて作成されており、今後の法令改正等により内容が変更となる場合がございます。実際の取扱いにつきましては、所轄の税務署等、専門家へご相談ください。