

9

不動産取得税

納める人

土地や家屋を売買、交換、贈与、新築、増改築などによって取得した方
(有償・無償、登記の有無を問いません。)

納める額

取得した不動産の価格(課税標準額) × 税率(※2)

※1 不動産の価格(課税標準額)とは

不動産を売買、贈与、交換などによって取得したときは、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です。また、家屋を新築、増築などしたときは価格が台帳に登録されていないため、固定資産評価基準により評価した価格です(売買価格や建築工事費など、実際の取得にかかった費用ではありません)。なお、令和6年3月31日までに宅地等(宅地及び宅地評価された土地)を取得した場合、課税標準額は価格の1/2となります。

※2 税率

取得日	土地	家屋(住宅)	家屋(非住宅)
平成20年4月1日から 令和6年3月31日まで		3%	4%

免税点

次の場合には、不動産取得税は課税されません。

- 取得した土地の価格が10万円未満の場合
- 家屋を建築したときの価格が23万円未満の場合
- 家屋を売買、贈与などにより取得したときの価格が12万円未満の場合

納税

総合県税事務所から送付される納税通知書により、定められた期限までに納めます。

不動産取得税計算方法

例 我が家の不動産取得税はいくら？

【新築住宅と土地を購入したとき】

● 価格(評価額)
土地……………1,400万円 / 250m²(約75坪)
建物……………1,300万円 / 150m²(約45坪)

● 減額前
土地……………1,400万円 × 1/2 × 3% = 21万円
建物(住宅) ……1,300万円 × 3% = 39万円
合計……………60万円

● 減額後
土地……………4万2千円
建物……………3万円
合計……………7万2千円

【減額の計算方法】

● 土地(減額される額)
住宅が「特例適用住宅」に該当することによる減額
(ア又はイのうちいずれか多い額)
ア……………45,000円 ※ 200m²が限度
イ……………土地の1m²当たりの価格 × (住宅の床面積 × 2) × 3%
(1,400万円 × 1/2 ÷ 250) × 200m² × 3% = 168,000円

(減額前の税額) (減額できる額) (減額後の税額)
210,000円 - 168,000円 = 42,000円

● 建物
新築の特例適用住宅控除
(1,300万円 - 1,200万円) × 3% = 30,000円



この税金は、不動産の取得という行為にかかるものです。

住宅

■ 評価額からの控除

表1

●表1の住宅については、住宅の評価額から表1の控除額が控除されます。

区分	控除適用の要件（すべてに該当することが必要）	控除額
住宅の新築 (新築・増築・改築)	○床面積の要件 50m ² 以上240m ² 以下 (賃貸用アパート等は、40m ² 以上240m ² 以下) 〔特例適用住宅〕といえます。	一戸につき1,200万円 (評価額が、1,200万円未満の場合は、その評価額を限度とする。) 取得年月日：平成9年4月1日～ ※令和6年3月31日までの間に取得された新築の「長期優良住宅」については一戸につき1,300万円
新築住宅の購入		
耐震基準適合既存（中古）住宅の取得	○取得者自らがその住宅に居住している。 ○床面積の要件 50m ² 以上240m ² 以下 ○耐震基準の要件（次のいずれかの要件を満たすもの） ① 昭和57年1月1日以後に新築されたもの ② ①に該当しない住宅で、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。）	新築年月日 ○昭和51年1月1日～昭和56年6月30日 350万円 ○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～ 1,200万円

- ※1 耐震基準不適合既存住宅を取得した場合、取得後6月以内に耐震改修を行い、耐震基準に適合することの証明を受け、取得者自らが住宅に居住したときも税額の減額が受けられます。(新型コロナウイルス感染症の影響により取得の日から6月以内に居住できない場合についても減額措置の対象となるよう適用要件が拡大されています。(令和3年度未入居までの特例措置))
- ※2 宅建業者が中古住宅を取得し、住宅性能の一定の向上を図るための改修工事を行った後、住宅を個人の自己居住用住宅として販売した場合、一定の要件に該当する場合は、平成27年4月1日～令和7年3月31日に取得したものに限り、税額の減額が受けられます。
- ※3 ※1及び※2の敷地の取得についても、一定の要件に該当する場合は、税額の減額が受けられます。

土地

■ 税額の減額

表2

●表2の土地については、要件のいずれか1つに該当すれば、土地の税額から表2の額が減額されます。

区分	減額適用の要件	減額される額
特例適用住宅 【新築住宅】 の敷地の取得 ※注1	① 土地を取得した人が、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を新築したとき。 ② 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とき（平成14年4月1日以後の取得で、土地の取得者が住宅の新築まで引き続きその土地を所有している場合又は土地の取得者からその土地を取得した人が住宅を新築した場合に限ります）。 ③ 特例適用住宅を新築した人が、住宅の新築から1年以内にその敷地を取得したとき。 ④ 未使用の特例適用住宅とその敷地を、住宅の新築から1年以内に同じ人が取得したとき。	① 45,000円 ② 土地1m ² 当たりの価格 ^{※注3} × 住宅の床面積の2倍（200m ² を限度） × 3% ①と②いずれか多い方の額
耐震基準適合既存（中古）住宅の敷地の取得 ※注1	⑤ 土地を取得した人が、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したとき（同時に取得した場合も含む）。 ⑥ 耐震基準適合既存住宅を取得した人が、その住宅を取得した日から1年以内にその敷地を取得したとき。	

- ※注1 特例適用住宅、耐震基準適合既存住宅の床面積の要件（表1）は、土地を取得した時点での要件となります。
- ※注2 平成16年4月1日から令和6年3月31日までに土地を取得した場合で、土地の取得から3年以内に住宅が新築されることが困難なものとして政令で定める場合は「4年」となります。
- ※注3 令和6年3月31日までに宅地評価土地を取得した場合、価格を2分の1にした額から「土地1㎡当たりの価格」を計算します。