

# 不動産取得税について

## 不動産取得税とは

住宅や工場を建てたり買ったりしたとき、または土地を買ったり交換したときなど、不動産(土地・家屋)を取得したときにかかる税金です。この場合の取得は、対価や登記の有無は問いません。

## 申告について

土地や建物などの不動産を買ったり建築したときは、その日から10日以内に「不動産取得税納税義務発生申告書」を、その不動産の所在地を管轄する総合支庁(裏面参照)に提出してください。

## 納める税額は

取得したときの土地や家屋の価格( )に下表の税率をかけた額です。

不動産の取得の時期	区 分	税 率
平成20年4月 1日から 平成27年3月31日まで	住宅以外の家屋	4 %
	土地及び住宅	3 %
平成18年4月 1日から 平成20年3月31日まで	住宅以外の家屋	3.5 %
	土地及び住宅	3 %



「価格」とは、不動産の実際の購入価格や建築工事費ではなく、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、固定資産税が非課税とされている場合や新築建物など、取得時点で固定資産課税台帳に価格が登録されていない場合は、県又は市町村が国で定めた基準(固定資産評価基準)によって価格を決定します。平成27年3月31日まで取得した宅地と認められる土地については、地方税法の特例措置により、税額算定の際に「価格」が1/2に軽減されます。

## 免税点・非課税について

取得した土地や家屋の価格(上記)が次の額に満たないときは、課税されません。



- ・土地・・・・・・・・・・・・・・・・・・10万円
- ・家屋 { 新築・増築・改築・・・・・・23万円
- { 売買・交換・贈与など・・・・12万円

非課税については用途により次のような場合がありますが、詳しくは最寄の総合支庁の担当窓口へお尋ねください。

- ・公共の用に供する道路や墓地を取得した場合
- ・相続や法人の合併又は分割によって土地や家屋を取得した場合
- ・宗教法人、社会福祉法人などが、その法人本来の用に供するための不動産を取得した場合 など

# 住まいに関する軽減措置

## 1. 住宅の場合



区分	要件	軽減される税金	申告・申請書類
<b>1</b> 住宅の新築、増改築、建売住宅の購入	(1)延床面積が50㎡以上 (戸建以外貸家用は40㎡以上) (サービス付高齢者向け住宅は30㎡以上)240㎡以下であること(1)。	36万円 (認定長期優良住宅の場合はさらに3万円を加算した額)	 次ページに記載した必要書類のうち 、 、
<b>2</b> 中古住宅の取得	次の要件全てに当てはまる住宅を取得した場合 (1)取得した人が居住するものであること。 (2)延床面積が50㎡以上240㎡以下であること(1)。 (3)次のいずれかに該当するものであること A 新築20年(一定の耐火構造のものは25年)以内のもの。 B 昭和57年1月1日以降に建築された住宅を平成17年4月1日以降に取得したもの。 C 新耐震基準に適合していることが証明されている住宅を平成17年4月1日以降に取得したもの。	最高36万円 (その中古住宅が新築された年によって異なる)	 次ページに記載した必要書類のうち 、 、 、 、 、 、

1 延床面積には同一敷地内にある既存の住宅(物置・車庫など)も含まれます。増改築の場合は増改築後の全体の床面積です。

物置・車庫などの附属家を新築した場合は、母屋の床面積を合わせた床面積を、母屋を新築した場合は、附属家の床面積を合わせた床面積をいいます。

所有者の名義が違う場合も、合算した床面積で判定します。

## 2. 住宅用土地の場合

区分	要件	軽減される税金	申告・申請書類
<b>3</b> 新築住宅用敷地	・新築後1年以内の上記 <b>1</b> の未使用住宅と併せて敷地を取得したとき。 ・敷地を取得してから3年以内に上記 <b>1</b> の住宅が新築されたとき(2)。 ・上記 <b>1</b> の住宅を新築してから1年以内に敷地を取得したとき。	次のA・Bのいずれが多い額 A 45,000円 B 土地1㎡当たりの価格(4) × 住宅の床面積の2倍(最高200㎡) ×3/100	 次ページに記載した必要書類のうち 、 、 、 、 、
<b>4</b> 中古住宅用敷地	・上記 <b>2</b> の住宅(3)と敷地を併せて取得したとき。 ・敷地を取得してから1年以内に上記 <b>2</b> の中古住宅を取得したとき。 ・上記 <b>2</b> の住宅を取得した人が、取得してから1年以内にその敷地を取得したとき。		 次ページに記載した必要書類のうち 、 、 、 、 、

2 土地の取得者が住宅を新築するまでその土地を引き続き所有しているか、土地の取得者からその土地を取得した者が新築した場合に限ります。

3 ここでいう「住宅」には、新築された住宅で自己の居住の用に供するもののうち、新築後1年を超える未使用住宅を含みます。

4 土地の取得が平成27年3月31日までにに行われたときには、1/2に相当する額で計算します。

### 〔軽減の申告・申請に必要な書類について〕

**1と2** 「住宅に係る不動産取得税の課税標準の特例の適用があるべき旨の申告書」様式

**3と4** 「住宅用土地に係る不動産取得税の減額の適用があるべき旨の申告書」様式  
印鑑（共有者がある場合は全員分）

住宅の登記事項証明書又は登記簿謄本（コピー可）

（住宅用敷地の場合は建築基準法に基づく検査済証でも可能な場合があります）

自己の居住の用に供することを証する書類

（住宅の取得者が当該住宅の所在地に住所を有する場合は不要）

【通知書が届いている場合】納税通知書

【**2**(3)Cの場合】耐震基準適合証明書・耐震等級が1以上の既存住宅性能評価書

（いずれも取得の前日2年以内にこの証明書のための住宅調査・評価が終了したもの）

【還付を伴う場合】本人名義の金融機関等の口座番号が確認できるもの

【併用住宅又は二世帯住宅の新築の場合】建物図面及び平面図等、間取り・床面積が確認できるもの（コピー可）

土地の売買契約書の写し

【認定長期優良住宅又はサービス付高齢者向け住宅の場合】認定登録通知書の写し  
場合によっては上記以外の書類を求めることがあります。

## その他の特例措置

### 1. 公共事業に協力したとき

公共事業に協力して、国・県・市町村などに不動産を譲渡した方が、代わりに不動産を取得した場合は、税金が軽減されます。

(1) 公共事業のため、不動産を譲渡した日から2年以内に、代わりに不動産を取得した場合

(2) 公共事業が予定されていたため、譲渡した不動産に代わる不動産を、譲渡した日の前1年以内に、あらかじめ取得していた場合

### 2. 災害を受けたとき

不動産に災害を受けた方が、代わりに不動産を取得した場合には、申請することにより税金が軽減されます。

〔申請に必要な書類：申請書様式、り災証明書、印鑑など〕

(1) 東日本大震災により滅失・損壊した不動産又は原発事故に伴う居住困難区域内の不動産に代わる不動産を一定の期間内に取得した場合（別パンフレット参照）

(2)（上記(1)以外で）災害を受けた日から2年以内に、代わりに不動産を取得した場合

## 徴収猶予について

住宅の敷地となる土地を取得した場合で、3年以内にその土地に住宅を新築することが確かなときは、納期限までに申告することにより、前記の軽減相当額の不動産取得税の徴収が猶予されます。



## お問い合わせは

不動産取得税に関する詳細については、下記にお問い合わせください。

取得不動産の所在	担当窓口	担当窓口住所及び電話番号
山形市、上山市 天童市、山辺町 中山町	村山総合支庁 課税課	〒990-2492 山形市鉄砲町2-19-68
	直税第一担当	023-621-8121・8123
寒河江市、河北町 西川町、朝日町 大江町	村山総合支庁 西村山税務課	〒991-8501 寒河江市大字西根字石川西355
	課税担当	0237-86-8209
村山市、東根市 尾花沢市 大石田町	村山総合支庁 北村山税務課	〒995-0024 村山市楯岡笛田4-5-1
	課税担当	0237-47-8620・8621
新庄市、金山町 最上町、舟形町 真室川町、大蔵村 鮭川村、戸沢村	最上総合支庁 税務課	〒996-0002 新庄市金沢字大道上2034
	課税担当	0233-29-1229・1230
米沢市、南陽市 高畠町、川西町	置賜総合支庁 税務課	〒992-0012 米沢市金池7-1-50
	課税第一担当	0238-26-6014
長井市、小国町 白鷹町、飯豊町	置賜総合支庁 西置賜税務課	〒993-8501 長井市高野町2-3-1
	課税担当	0238-88-8210
鶴岡市、酒田市 三川町、庄内町 遊佐町	庄内総合支庁 税務課	〒997-1392 三川町大字横山字袖東19-1
	課税第一担当(土地・中古家屋) 課税第二,三担当(新・増築家屋)	0235-66-5423 0235-66-5428・2116

## 他の関係税目について

不動産の取得に関連して下記のような税があります。

詳細は〔 〕内の各担当機関にお問い合わせください。

- ・固定資産税 毎年1月1日(賦課期日)の固定資産(土地・家屋・償却資産)の所有者に課税される税金〔各市町村〕
- ・都市計画税 市街化区域内の土地・家屋の所有者に課税される税金〔各市町村〕
- ・贈与税 生存する個人から財産を贈与された場合にかかる税金〔各税務署〕
- ・登録免許税 不動産の所有権を登記する場合などに納付する手数料〔各法務局〕