

# 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りしたときなど、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

土地や家屋などの不動産を買ったり建築したりしたときは、「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 令和6年3月31日まで	住宅以外の家屋	4%
	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(新築の場合は経年減点等の補正前の価格)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家屋など、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。

※令和6年3月31日までに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場合には、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。

- ・一定の保安林や墓地などを取得した場合
- ・相続や法人の合併又は一定の要件を満たす分割によって不動産を取得した場合
- ・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

区分	要件	軽減額	提出書類(注1)
住宅	<b>1</b> [住宅の 新增改築、 建売住宅 の購入] (1)床面積(★)が50㎡以上 (戸建以外貸家用は40㎡以上) 240㎡以下であること ※同一敷地内にある既存の物置・車庫等を含めて判定します。 ※物置・車庫などの附属家を新築した場合は同一敷地内にある母屋の床面積を合わせた床面積により、 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により、それぞれ判定します。 ※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。	36万円 (認定長期優良住宅の新 築の場合は、さらに3万 円を加算した額)	①申告書様式 ②(該当する場合)長期優良住 宅の認定通知書
	<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 (2)床面積(★)が50㎡以上240㎡以下 (3)次のいずれかに該当するもの A 昭和57年1月1日以後に新築された もの B 耐震基準に適合していることが証明 されているもの (★)延床面積の判定について ・現況の床面積で判定しますので、登記床 面積と異なる場合があります。	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)	①申告書様式 ②住宅の登記事項証明書等 ③納税通知書 ④ <b>2</b> (3)Bの場合のみ) 耐震基準適合証明書、既存住宅 性能評価書、又は既存住宅売買 瑕疵保険に加入していることを 証する書類のいずれか ⑤本人名義の口座(還付の場合) ⑥建物図面及び平面図 (併用住宅、二世帯住宅の場合) ※住宅の所在地に住民票を異動 していない場合は、取得者が居 住していることを証する書類
	<b>5</b> [2以外の 中古住宅 の取得] ①平成26年4月1日以後に ②個人が耐震基準不適合中古住宅(上記 <b>2</b> のう ち(3)の要件を満たさないもの)を取得し ③取得日から6ヶ月以内に (イ)取得者が耐震改修を行い(※1) (ロ)耐震基準に適合することについて証明を 受け(※2) (ハ)工事完了後にその住宅に取得者が入居し た場合 (※1)一部の除却及び敷地の整備を除く (※2)住宅を取得した日から6ヶ月以内に提出書類欄⑤の証明書等を総合支庁に提出すること ※新型コロナウイルス感染症の影響により6ヶ月以内に上記の要件を満たすことができない 場合はお問い合わせください。	最高12.6万円 (その中古住宅が 新築された年 によって異なる)	①申請書様式 ②住宅の登記事項証明書等 ③納税通知書 ④耐震基準適合証明書、既存住 宅性能評価書、既存住宅売買 瑕疵保険に加入していることを証 する書類 ⑤本人名義の口座(還付の場合) ⑥建物図面及び平面図 (併用住宅、二世帯住宅の場合) ※住宅の所在地に住民票を異動 していない場合は、取得者が居 住していることを証する書類
土地	<b>3</b> [1の新築 住宅用敷地] ・新築後1年以内の <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 <b>1</b> の住宅が 新築されたとき(土地の取得者が、住宅新 築時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 者が住宅を新築した場合に限られます。) ・ <b>1</b> の住宅を新築してから1年以内にその敷地 を取得したとき	次のいずれか 多い額 ●45,000円 ●土地1㎡当たり の価格 (1/2控除後) × 住宅の床面積の 2倍(最高200㎡) × 3%	①申請書様式 ②住宅の登記事項証明書等 ③土地売買契約書(注2) ④納税通知書 ⑤本人名義の口座(還付の場合) ⑥建物図面及び平面図 (併用住宅、二世帯住宅、共同 住宅の場合)
	<b>4</b> [2の中古 住宅用敷地] ・敷地を取得してから1年以内(同時取得を 含む)に <b>2</b> の住宅を取得したとき ・ <b>2</b> の住宅を取得してから1年以内に敷地を 取得したとき		<b>2</b> の提出書類に加えて 土地売買契約書(注2)
	<b>6</b> [5の中古 住宅用敷地] 平成30年4月1日以後に ・敷地を取得してから1年以内(同時取得を 含む)に <b>5</b> の住宅を取得したとき ・ <b>5</b> の住宅を取得してから1年以内に敷地を 取得したとき		<b>5</b> の提出書類に加えて 土地売買契約書(注2)

注1 添付書類は写しで可。その他の書類をお願いする場合があります。

注2 契約後、分筆又は合筆を行っている場合は、土地の登記事項証明書も必要です。

## ●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等した方が、代わりの不動産を取得した場合は、税金が軽減されます（契約書の写し等の提出をお願いする場合があります）。

- (1) 公共事業のため、不動産を譲渡等した日から2年以内に、代わりの不動産を取得した場合
- (2) 公共事業のため、譲渡等した不動産に代わる不動産を、譲渡等した日の前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、代わりの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、市町村などが発行するり災証明書等〕

- (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い指定された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、滅失・損壊した不動産の代わりの不動産を取得した場合（納期限までに申請が必要です）

## ●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左欄**1**の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、左欄**3**の軽減相当額の不動産取得税の徴収が猶予されます（新築後、改めて減額の手続きが必要となります）。

## ●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〔各市町村〕 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
- ・ 都市計画税〔各市町村〕 市街化区域内的の土地・家屋の所有者に課税される税金
- ・ 贈与税〔各税務署〕 生存する個人から財産を贈与された場合にかかる税金
- ・ 登録免許税〔各法務局〕 不動産の所有権を登記する場合などに納付する税金



# ●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。

## (1)土地・中古家屋を取得した場合

取得物件の所在地		管轄する総合支庁
村山	山形市、上山市、天童市、山辺町、中山町	村山総合支庁課税課 課税第二担当 TEL 023-621-8123
	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室 課税担当 TEL 0237-86-8135
	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室 課税担当 TEL 0237-47-8621
最上	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 課税第一担当 TEL 0233-29-1230
置賜	米沢市、南陽市、高畠町、川西町	置賜総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 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室 課税担当 TEL 0238-88-8210
庄内	鶴岡市、酒田市、三川町、庄内町、遊佐町	庄内総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0235-66-5429

## (2)家屋を建築(新增改築)した場合

取得物件の所在地		管轄する総合支庁
村山	山形市、上山市、寒河江市、村山市、天童市、東根市、尾花沢市、山辺町、中山町、河北町、西川町、朝日町、大江町、大石田町	村山総合支庁課税課 課税第一担当 TEL 023-621-8121
最上	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 課税第一担当 TEL 0233-29-1230
置賜	米沢市、長井市、南陽市、高畠町、川西町、小国町、白鷹町、飯豊町	置賜総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0238-26-6014
庄内	鶴岡市、酒田市、三川町、庄内町、遊佐町	庄内総合支庁税務課 課税第一担当 TEL 0235-66-5425